

**Festsetzungen durch Text und Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ ≤ 0,6 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 II+D / III+D 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
 Im DG ist ein Vollgeschöß zulässig, wenn sich dieses aufgrund der zulässigen Dachneigung und Dachaufbauten ergibt.  
 FH ≤ 11,00 m 2.3 Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe über Straßenoberkante

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

3.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Das Abstandsflächenrecht gem. BayBO in der gültigen Fassung ist zu beachten. Ausnahmsweise werden Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile zugelassen.  
 3.2 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

4.1 Straßenverkehrsfläche  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie  
 4.3 Ein- bzw. Ausfahrt TG und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

**5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

5.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 - Zugang und Zufahrt für die Bewirtschaftung des Gewässers muß gewährleistet werden.  
 - Nebenanlagen, befestigte Flächen (Terrassen, Freisitze, Uferbefestigungen usw.), Einfriedungen und Ablagerungen sind ausgeschlossen.  
 - gärtnerische Nutzung (Zier- und Nutzgarten) ist nicht auszuüben; Pflegeschnitte bzw. Mahd von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.  
 5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung von Stellplätzen:  
 Die Stellflächen und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material auszustatten. Die Gliederung der Stellplatzflächen erfolgt durch mind. 2,00 m breite Grünstreifen, die mit Hochstämmen (je 5 Stellplätze 1 Hochstamm St.-U. 18/20 cm)

und zur Unterpflanzung geeigneter Sträucher zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Stämme sind gegen Anfahren zu schützen (siehe Begründung Pkt. 4).

Fassadenbegrünung:  
 alle 5 - 10 m je Gebäudeseite ist eine Kletterpflanze mit notwendiger Kletterhilfe vorzusehen (siehe Begründung Pkt. 4).

5.3 Bäume und Sträucher erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 An den Nord-, Ost- und Westseiten des dreigeschossigen Gebäudes sind Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 3, VDI Richtlinie 2719, August 1987) einzubauen. Ruhebedürftige Aufenthaltsräume entlang der Reuther Straße sind der lärmabgewandten Seite anzuordnen.  
 6.2 Gewerbliche Nutzung in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist nur zulässig, wenn die zugeordneten Stellplätze bzw. die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage einen Mindestabstand von 27,00 m zu Wohnungen bzw. Wohnhäusern aufweisen.

**7. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m Art. 91 Abs. 3 BayBO)**

DN 30°±3° 7.1 Dachneigung

**8. Sonstige Planzeichen**

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Tiefgarage - TG (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 8.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

**Hinweise**

bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern z.B. 2367/31  
 bestehende bauliche Anlagen  
 Biotop Nr. 82.04  
 Biotop mit Nr. gem. Biotopkartierung, "Wiesentabschnitt mit Ufergehölzen"

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 03.08.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 02.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2000 hat in der Zeit vom 23.10.2000 bis 08.11.2000 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 06.10.2000 bis 08.11.2000 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2001 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.03.2001 bis 09.04.2001 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon benachrichtigt.

Die Große Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.05.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 05.05.2003 als Satzung beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim i.A.

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 15 vom 18.07.2003 in Kraft.

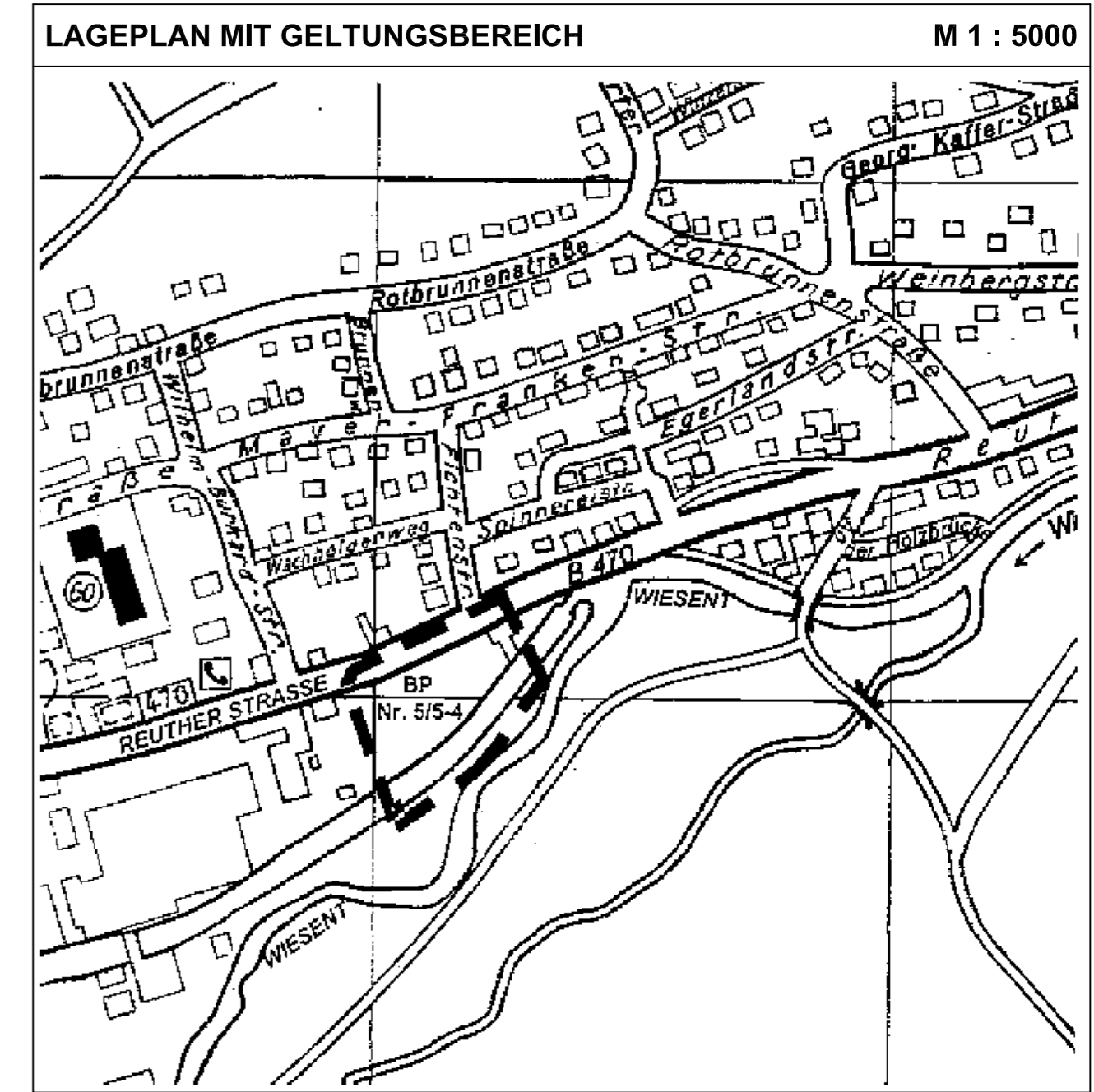
Forchheim, den ..... Stadt Forchheim i.A.

Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom 07.12.2004 unterrichtet.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim i.A.

**STADT FORCHHEIM  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 5/5-4  
 Neuaufstellung**

**Forchheim - Südost, Gebiet östlich Spinnerei, Bereich zwischen Reuther Straße (B470) und Wiesent**



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	DETTMAR	BAUER	11.09.2000	
ENTWURF	DETTMAR	BAUER	12.02.2001	
	DWORSCHAK	BAUER	05.05.2003	
BOCK, BAUDIREKTOR				