

**Bebauungs- und  
Grünordnungsplan Nr. 8/3.2  
(Änderung)**

Forchheim - West

Weingartsteig Süd, Bereich  
nördlich „Am Regelsberg“

**Satzung**



**Begründung**

## INHALT

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Verfahrensablauf und Grundlagen</b> .....   | <b>4</b> |
| 1.1      | Verfahrensablauf.....  | 4        |
| 1.2      | Grundlagen des Bebauungsplanes.....  | 4        |
| <b>2</b> | <b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....  | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>4</b> | <b>Rahmenbedingungen der Planung</b> .....   | <b>6</b> |
| 4.1      | Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....                              | 6        |
| 4.2      | Plangebiet .....   | 6        |
| 4.2.1    | Lage im Stadtgebiet.....   | 6        |
| 4.2.2    | Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild .....                                       | 7        |
| 4.2.3    | Erschließung.....  | 7        |
| 4.2.4    | Gebäude- und Nutzungsbestand.....  | 7        |
| 4.2.5    | Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....  | 7        |
| <b>5</b> | <b>Umweltbericht</b> .....   | <b>7</b> |
| <b>6</b> | <b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....  | <b>8</b> |
| 6.1      | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 8        |
| 6.2      | Art der baulichen Nutzung .....  | 8        |
| 6.3      | Maß der baulichen Nutzung.....   | 8        |
| 6.4      | Höhe der baulichen Anlagen .....   | 8        |
| 6.5      | Kniestock.....   | 9        |
| 6.6      | Vollgeschosse .....  | 9        |
| 6.7      | Überbaubare Grundstücksflächen .....   | 9        |
| 6.8      | Überbaubare Grundfläche .....  | 9        |
| 6.9      | Mindestmaße von Baugrundstücken .....  | 9        |
| 6.10     | Bauweise.....  | 9        |
| 6.11     | Abstandsflächen.....   | 10       |
| 6.12     | Baugestalterische Festsetzungen.....   | 10       |
| 6.13     | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für<br>Abfallbehälter ..... | 10       |
| 6.14     | Ver- und Entsorgung .....  | 10       |
| 6.15     | Verkehrsflächen .....  | 12       |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 6.16      | Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....   | 12        |
| 6.17      | Aufschüttungen und Abgrabungen .....   | 12        |
| <b>7</b>  | <b>Textliche Festsetzungen zur Grünordnung.....</b>  | <b>12</b> |
| 7.1       | Gestaltung von Freiflächen.....  | 12        |
| 7.2       | Unbebaute Flächen, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz.....                                     | 13        |
| 7.3       | Dachbegrünung und Dachentwässerung.....  | 13        |
| 7.4       | Empfehlungen für Regenwasserzisternen .....  | 13        |
| 7.5       | Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen .....  | 13        |
| 7.6       | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen<br>ökologischen Funktionalität ..... | 15        |
| <b>8</b>  | <b>Massnahmen zur Verwirklichung.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>9</b>  | <b>FlächenBilanz .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>10</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>11</b> | <b>Kennzeichnungen.....</b>  | <b>17</b> |
| 11.1      | Rutschgebiet .....   | 17        |
| 11.2      | Baumfallzone .....   | 17        |
| <b>12</b> | <b>Hinweise.....</b>   | <b>17</b> |
| 12.1      | Bodendenkmalschutz .....   | 17        |
| 12.2      | Altlasten .....  | 18        |
| 12.3      | Randeinfassungen von Straßen .....   | 18        |
| 12.4      | Gebäudeöffnungen auf Geländehöhe.....  | 18        |
| 12.5      | Mindest Grundstücksgrößen.....   | 18        |
| 12.6      | Gehölzschutz .....   | 18        |
| 12.7      | Baumfällungen von festgesetzten Grünstrukturen .....   | 19        |
| 12.8      | Baumfällungen innerhalb der Vogelschutzzeit .....  | 19        |
| 12.9      | Fachgutachten.....   | 19        |

## **Anlagen**

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Am 17.05.2018 hat der Stadtrat der Stadt Forchheim gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Änderung) Nr. 8/3.2 Gebiet Forchheim West, Weingartsteig Süd, Bereich nördlich „Am Regelsberg“, beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §§ 8-10 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 wurde von 04.11.2019 bis 06.12.2019 durchgeführt.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplanes**

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Im Rahmen der Stadtentwicklung und der stetig steigenden Nachfrage an Wohnraum, soll die Planung von neuen Wohnbauflächen vorangetrieben werden. Der Fachplan Wohnen, der am 30.06.2016 vom Stadtrat beschlossen wurde, konkretisiert diese Flächen. Eine davon ist der südliche Bereich des Weingartsteigs im Ortsteil Forchheim West mit einer Fläche von ca. 5,5 ha. Es sind Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit viel Grünraum vorgesehen.

Da das geplante Wohngebiet nur im Rahmen des Forchheimer Baulandmodells entwickelt werden kann, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer der zentrale Schlüssel zum Entwicklungserfolg des Baugebietes.

Nachdem die Mehrheit der Grundstücksbesitzer (laut einer schriftlich durchgeführ-

ten Beteiligungsabfrage) in diesem Gebiet sich vorstellen können, an dem städtischen Baulandmodell teilzunehmen, konnte ein Bebauungskonzept entwickelt werden, in das die Ergebnisse der eingegangenen Eigentümerwünsche berücksichtigt wurden. Nach Beschluss des neuen Baulandmodells der Stadt Forchheim durch den Stadtrat am 28.03.2019 ist im Bereich des Baugebiets Weingartsteig das sogenannte Ablösemodell gültig. Dieses Modell wurde den Eigentümern in einer Eigentümerversammlung vorgestellt. Eine erneute Abfrage über die Teilnahme am Ablösemodell ergab, dass nahezu alle Eigentümer sich beteiligen. Diejenigen, die ihre Teilnahme verweigern, wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Für diese Grundstücke gilt nach wie vor der seit 25.08.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8/3 + 9/5.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Änderung) Nr. 8/3.2 Gebiet Forchheim West, Weingartsteig Süd, Bereich nördlich „Am Regelsberg“, eine geeignete Maßnahme, um im Rahmen der notwendigen Schaffung von Wohnraum, Wohnbauland zu schaffen.

### **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel der Planung ist es, im Umfeld des Weingartsteigs, qualitätsvolle Wohneinheiten unter bewusst schonendem Umgang mit der Natur zu schaffen.

Um diesem Ziel gerecht zu werden wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit zahlreichen zu erhaltenden Grünstrukturen festgesetzt, um der Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung im FNP gerecht zu werden.

Um eine lockere Einfamilienhausbebauung zu erzielen und dem Villencharakter der Umgebung zu entsprechen, sind nur Einzelhäuser zulässig und nachträgliche Grundstücksteilungen sind auf eine Mindestgröße von 750 - 800 m<sup>2</sup> beschränkt. Das bedeutet, dass Grundstücke über 1500m<sup>2</sup> teilbar sind und durch die Teilung je 750 - 800 m<sup>2</sup> ein zusätzliches Baurecht erhalten. Den Grundstückseigentümern soll jedoch durch die sehr großzügig gehaltenen Baugrenzen Freiraum in der Hinsicht der Platzierung ihrer Gebäude gelassen werden. Die festgesetzten Grünstrukturen sind zu beachten, zu schützen und von den Grundstückseigentümern zu pflegen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einem verträglichen Umgang mit der vorhandenen Natur und den Empfehlungen des Bodengutachtens. Zulässig ist somit eine Bebauung mit einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschossen. Als Dachform wird Satteldach mit einer Dachneigung von 41°- 48° und Flachdach festgesetzt. Die Firstrichtung wird aufgrund des am 02.02.2017

erstellten Klimagutachtens in Ost-West Richtung festgelegt, um die Kaltluftströme zur Innenstadt möglichst gering zu beeinträchtigen.

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für Pkw können auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Weingartsteig“.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführt (Parallelverfahren). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim beachtet.

Die Änderung des FNP wurde im Stadtrat am 30.06.2016 bereits beschlossen. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 28.05.2019 durch den Stadtrat der Stadt Forchheim. Als Art der Nutzung wurde „Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant eine geringe Teilfläche des derzeit wirksamen Bebauungsplans Nr. 8/3 + 9/5. Dieser sieht angrenzend an die Straße Weingartsteig nur vereinzelte Baurechte vor. Es handelt sich vorwiegend um Wochenendhäuser oder Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen. Der Großteil des Bebauungsplans wird als Gartenland I und Gartenland II ausgewiesen.

### **4.2 Plangebiet**

#### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Der gesamte Weingartsteig zählt zu den Bereichen mit hohem Potential im Bereich von Naturschutz und Naherholung, aber auch das Georisiko aufgrund der anstehenden Gesteinsschichten zählt zu den Besonderheiten des Gebiets.

Die vielfältigen Hecken, Wiesen und Obstgärten sind Lebensraum für zahlreiche heimische Tierarten, darunter auch viele selten gewordenen Arten. Dieser Wert potenziert sich einmal durch die Fortsetzung dieses Mosaiks in den Buckenhofner Hängen und zum anderen durch den angrenzenden Markwald (Natura 2000 Teilfläche).

Der Weingartsteig hat auch überragenden Wert als ortsnahes, beliebtes Naherholungsgebiet der Forchheimer Stadtbevölkerung. Der wirksame Flächennut-

zungsplan würdigt diesen Wert durch Darstellung des Weingartsteigs als ökologisch wertvollen Bereich/Grünfläche und einigen Biotopen.

Die Hänge am Weingartsteig sind rutschgefährdet, die bisherige Nutzung für Landwirtschaft, Gartenland und Freizeit stimmt darauf ab. Das Georisiko ist über mehrere Gutachten im Laufe der Jahre dokumentiert.

Das Planungsgebiet ist Teil dieser beschriebenen Fläche und liegt nördlich der Straße „Am Regelsberg“ im Stadtgebiet Forchheim West.

#### **4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild**

Der Weingartsteig liegt zwischen den Ortsteilen Buckenhofen im Norden und Burk im Süden. Diese Ortsteile sind überwiegend durch eine lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken geprägt. Die an den Weingartsteig angrenzenden Hanglagen in Forchheim West, Bereiche Am Sommerrangen, Am Regelsberg wurden vorwiegend in den 70iger Jahren bebaut. Noch freie Bereiche wie Am Eselsberg wurden in den letzten Jahren zu Bauland entwickelt.

Mit der Überplanung der Fläche Nr.7 Weingartsteig wird die bauliche Entwicklung fortgesetzt.

#### **4.2.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die bereits bestehende Straße „Am Weingartsteig“ erschlossen.

#### **4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Zum Teil befinden sich im Plangebiet Bestandsgebäude. Es handelt sich vorwiegend um kleine Wochenendhäuser und Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen. Aber auch Wohnhäuser bestehen bereits. Die bisherige Nutzung war demnach neben Wohnen eine eher Freizeitbedingte oder diente der landwirtschaftlichen Pflege.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillie-

rungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand anzupassen.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Flst.-Nrn. 3753, 3752, 3731/1, 3731, 3730, 3730/5, 3730/3, 3730/4, 3729/2, 3729/4, 3701/3, 3767/5, 3767, 3767/4, 3768/2, 3768/3, 3768/1, 3768, 3772, 3769, 3769/1, 3766, 3765, 3765/1, 3764, 3783, 3784, 3785, 3782, 3781, 3778, 3777, 3779, 3776, 3780, 3775, 3770/2, 3729/3, 3730/2, 3752/2, 3755/4, 3767/2 und 3669/2 Gemarkung Forchheim West ein und weist eine Fläche von ca. 5,2 ha auf.

Dieser umfasst somit die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke erforderlich sind.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht dem Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete entsprechen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für alle Grundstücke festgesetzt. Diese beträgt je Grundstück 150m<sup>2</sup>. Somit sind noch ausreichend Freiflächen für die Gartennutzung auf dem Baugrundstück vorhanden.

Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse (siehe 6.6) und ein Kniestock (siehe 6.5) mit maximal 0,50 m Höhe zulässig.

### **6.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der festgesetzten Dachform angepasst, somit soll gewährleistet werden, dass nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen können.



Die hangseitige Wandhöhe gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut bei Satteldächern darf maximal 3,50 m betragen. Die hangseitige Wandhöhe gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude oder Gebäudeteile bei Flachdächern darf maximal 6,00 m betragen. Umwehrungen (z.B. Attika) sind unabhängig davon bis zu einer zusätzlichen Höhe von 90 cm zulässig.

### **6.5 Kniestock**

Die Höhe des Kniestocks darf max. 0,50 m (vier Mauerschichten) ab Oberkante Rohdecke betragen.

### **6.6 Vollgeschosse**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **6.7 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgelegt. Diese sind mehr als ausreichend dimensioniert, da die zu erhaltenden Grünstrukturen die Grundstückseigentümer bereits einschränken und man durch großzügige Baufelder den Bürgern entgegenkommen möchte.

### **6.8 Überbaubare Grundfläche**

Die überbaubare Grundfläche jeden Grundstücks ist auf 150 m<sup>2</sup> (Hauptbaukörper ohne Nebenanlagen) begrenzt. Somit soll eine zu starke Bebauung des Gebiets vermieden und der landschaftsprägende Charakter erhalten werden.

### **6.9 Mindestmaße von Baugrundstücken**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können Mindestmaße von Baugrundstücken im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dadurch, dass eine lockere Bebauung mit viel Grünraum erzielt werden soll, werden künftige Grundstücksteilungen auf ein Mindestmaß von 750 -800 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **6.10 Bauweise**

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO die offene Bauweise analog der Umgebungsbebauung festgesetzt.

## **6.11 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind generell anzuwenden.

## **6.12 Baugestalterische Festsetzungen**

### **Dächer**

Im WA sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 41° - 48° und Flachdächer gemäß der Flachdachrichtlinie zulässig. Die Firstrichtung wird in Ost-West Richtung festgelegt, um die Kaltluftströme gem. Klimagutachten zu begünstigen.

### **Dachaufbauten**

Zulässig sind Gauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge des Hauptgebäudes, der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

### **Anlagen für die Nutzung von Solarenergie**

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Ortgang von 1,50 m zulässig. An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur flächenbündig zulässig.

### **Einfriedungen**

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind keine Sichtschutzzäune zulässig.

## **6.13 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig.

## **6.14 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist nur zum Teil an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen und muss daher ausgebaut werden.

## **Abwasser**

Eine Ableitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist weitestgehend zu vermeiden. Oberflächenwasser von privaten Flächen, das in Ausnahmefällen dennoch an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden muss, ist über private Zisternen mit einer geregelten Abflussschraube abzuführen. Der Drosselabfluss wird auf 0,5l/s und Grundstück (ausgehend von einer Grundstücksgröße von mind. 750m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die Größe der hierdurch erforderlichen privaten Rückhaltung ergibt sich neben der Grundstücksgröße, aus dem Grad und der Art der Versiegelung. Dies wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

Der Versiegelungsgrad auf Privatgrund ist auf ein Minimum zu beschränken. Zur Verringerung der Versiegelung sind eine Begrünung von Dachflächen und der Einbau von wasserdurchlässigen Verkehrsbelägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster) vorzusehen.

Ein Ausbau/Verbreiterung der öffentlichen Straßen und die damit einhergehende Zunahme von abzuleitendem Straßenwasser ist zu vermeiden. Sollten weitere Flächen durch Straßen versiegelt werden(wie z.B. Frankenstraße bei Fl.Nr. 3770/2 inkl. neuen Wendehammer sowie Am Weingartsteig Fl.Nr. 3755/4) sind Rückhaltemaßnahmen für das Strassenwasser vom Straßenplaner zu prüfen und mit dem KU abzustimmen.

Außengebietswasser(z.B. Quellwasser, Hangwasser, etc.) aus dem Baugebiet(z.B. aus Fl.Nr. 3770/2) dürfen nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden bzw. sind von diesem abzuhängen, da es sich nicht um Abwasser handelt. Für das Fassen und die unschädliche Rückhaltung/Ableitung dieser Wässer liegt die Zuständigkeit bei der Stadt Forchheim.

## **Deutsche Telekom**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## **6.15 Verkehrsflächen**

### **Erschließung**

Die Straße „Am Weingartsteig“ wird als Haupteerschließung für das Plangebiet festgesetzt. Aufgrund der unzureichenden Straßenbreite soll die Straße später als Einbahnstraße ausgewiesen werden, um Begegnungsverkehr zu vermeiden. Um die Versorgung gewährleisten zu können wurden Straßenverbreiterungen entlang der Straße „Am Weingartsteig“ und der „Frankenstraße“ gemäß einer separat erstellten Straßenplanung durch ein Ingenieurbüro eingeplant. Ebenso wurde bei Einmündungen, bei denen der Kurvenradius zu klein ist oder die Sicht behindert wird, eine Ausweitung der Kurvenradien vorgesehen. Die Beschaffenheit der Straßenversiegelung wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst (z.B. Rasengittersteine anstatt Asphalt).

## **6.16 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Aufgrund der geschützten Lage, fernab von Durchgangsstraßen, ist davon auszugehen, dass die Werte der DIN 18005 für eine Wohnbebauung (WA) eingehalten werden, somit wurde kein Schallschutzgutachten erstellt.

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort (nächst gelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

## **6.17 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

## **7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

### **7.1 Gestaltung von Freiflächen**

Die Gestaltung der Freiflächen jedes Baugrundstücks sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten,

der Art entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

## **7.2 Unbebaute Flächen, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz**

Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, ist auf eine geringstmögliche Befestigung zu achten. Sie sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

## **7.3 Dachbegrünung und Dachentwässerung**

Nebenanlagen mit Flachdächern werden als begrüntes Flachdach festgesetzt und sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung mit mindestens 5 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen. Offene Dachentwässerungen und sonstige Versickerungen von Regenwasser sind nicht zulässig. (vgl. Bodengutachten der Stadt Forchheim)

## **7.4 Empfehlungen für Regenwasserzisternen**

Eine Ableitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist weitestgehend zu vermeiden. Oberflächenwasser, das dennoch an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden muss, ist über private Zisternen mit einer geregelten Abflussdrossel abzuführen. Der Drosselabfluss wird auf 0,5l/s und Grundstück festgesetzt. Die Größe der hierdurch erforderlichen Zisternen ergibt sich neben der Grundstücksgröße, aus dem Grad und der Art der Versiegelung.

## **7.5 Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen**

Das Plangebiet wird derzeit als extensives Grünland und Streuobstwiese genutzt. Daher werden zum Erhalt wertvoller Grünstrukturen Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Sie sind vom Grundstückseigentümer zu schützen, zu pflegen und entsprechend zu unterhalten.

Die zu erhaltenden Bäume sind zu entwickeln und zu pflegen. Für alle im BP als zu erhalten festgesetzten Baumstandorte und Gehölzstreifen sowie für die Neupflanzungen gilt, diese vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es sind die Maßgaben folgender Richtlinien und Merkblätter einzuhalten:

- Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013
- DIN 18920: Schutzmaßnahmen von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetations-

flächen bei Baumaßnahmen

- RAS-LP4 , 1999
- ZTV Baumpflege

Die Merkblätter und Richtlinien sind bei Bedarf im Stadtbauamt zu den üblichen Geschäftszeiten einsehbar.

### **Erhalt von Bäumen und Gehölzen**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt eingetragenen Bäume und Gehölze sind im Traufbereich der Baumkronen von Versiegelung und Verdichtung frei zu halten, bauliche Anlagen (Wege, Stellplätze, Fahrradständer, Mülltonnenstellplätze u.ä.) sind hier nicht zulässig. Weiterhin nicht zulässig ist im Traufbereich der Bäume eine gärtnerische Nutzung, die Verlegung von Leitungen, sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich. Die Baumscheiben sind vor Überfahrt zu sichern.

Bei Abgang eines Gehölzes ist dieses durch die gleiche Art und mindestens die gleiche Pflanzqualität zu ersetzen, die bereits erreicht wurde.

### **Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen**

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft über den jeweiligen Grundstückseigentümer von einem anerkannten Fachmann zu entwickeln und zu pflegen. Die neu zu pflanzenden Gehölze können von der lagemäßigen Darstellung im Plan in einem Radius bis zu 5 m abweichen.

Bei Abgang eines Gehölzes ist dieses durch die gleiche Art und mindestens die gleiche Pflanzqualität zu ersetzen, die bereits erreicht wurde.

Für Neupflanzungen von Bäumen und Hecken/Gehölzen gilt folgende Pflanzliste:

### **Pflanzenliste Bäume**

| <b>Name</b> | <b>Botanischer Name</b> | <b>Mindest-Pflanzqualität</b>    |
|-------------|-------------------------|----------------------------------|
| Feld-Ahorn  | <i>Acer campestre</i>   | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>12-14 |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>12-14 |
| Hainbuche   | <i>Carpinus betulus</i> | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>12-14 |

|              |                |                                  |
|--------------|----------------|----------------------------------|
| Walnuss      | Juglans regia  | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>12-14 |
| Stiel-Eiche  | Quercus robur  | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>10-12 |
| Mehlbeere    | Sorbus aria    | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>12-14 |
| Winter-Linde | Tilia coradata | Hochstamm, 3xv, DB, StU<br>12-14 |

### **Pflanzenliste Sträucher/Heckenpflanzen**

| <b>Name</b>             | <b>Botanischer Name</b> | <b>Mindest-Pflanzqualität</b> |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Feldahorn               | Acer campestre          | 60-80 cm                      |
| Hainbuche               | Carpinus betulus        | 60-80 cm                      |
| Kornelkirsche           | Cornus mas              | 40-60 cm, Container           |
| Blutroter Hartriegel    | Cornus sanguinea        | 60-100 cm                     |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna      | 60-80 cm                      |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus      | 60-100 cm                     |
| Frühe Traubenkirsche    | Prunus padus            | 60-100 cm                     |
| Echter Kreuzdorn        | Rhamnus catharticus     | 60-100 cm                     |
| Gemeiner Faulbaum       | Rhamnus frangula        | 60-100 cm                     |
| Eberesche               | Sorbus aucuparia        | 100-125 cm                    |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra          | 60-100 cm                     |
| Schneeball              | Viburnum opulus         | 60-100 cm                     |
| Wolliger Schneeball     | Viburnum lantana        | 60-100 cm                     |

### **7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind detailliert in der durchgeführten speziellen artenschutzrechtli-

chen Prüfung (saP) erläutert und dieser zu Entnehmen. Die saP ist als gesonderter Teil dem Umweltbericht als Anlage 1 angehängt. Des Weiteren wurde ein Fachbericht im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Prüfung – Tiergruppe Fledermäuse angefertigt und als Anlage 2 dem Umweltbericht angehängt.

## 8 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

### Flexibles Baulandmodell

Die Stadt Forchheim verfügt über ein flexibles Baulandmodell, das seit 01.05.2019 in Kraft getreten ist und für alle neuen Baugebiete Anwendung findet. Dieses flexible Baulandmodell setzt drei Teilmodelle fest. Im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8/3.2 (Änderung), Forchheim – West, Weingartsteig Süd, Bereich nördlich „Am Regelsberg“ gilt das „Ablösemodell“.

Einsehbar ist das beschlossene flexible Baulandmodell auf der Homepage der Stadt Forchheim unter folgendem Link:

<https://www.forchheim.de/forchheim-entdecken/unsere-stadt/stadtrecht/>

Das Ablösemodell wird mit den Grundstückseigentümern verhandelt. Die Anwendung des Ablösemodells wird über vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

### Stellplatzsatzung

Die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), sowie die der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim sind zu beachten.

## 9 FLÄCHENBILANZ

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| allgemeines Wohngebiet       | 44.459 m <sup>2</sup>      |
| Private Grünfläche           | 2.767 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Grünfläche       | 25 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsfläche               | <u>4.788 m<sup>2</sup></u> |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 52.039 m <sup>2</sup>      |

## 10 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

- noch ausstehend! –



## **11 KENNZEICHNUNGEN**

### **11.1 Rutschgebiet**

Das Baugebiet im Geltungsbereich befindet sich im Rutschgebiet. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß §9 Abs.5 Nr. 1 Alt. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Wenn diese Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollen, ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen, sowie die Hangstabilität während der Bauphase, notwendige Sicherungsmaßnahmen und Hinweise zur Hangentwässerung. Die Ausbildung aller Vollgeschosse hat unter Beachtung besonderer konstruktiver Maßnahmen zu erfolgen, die durch Absprache mit den jeweiligen Fachstellen (Bodengutachter, Statiker, etc.) zu klären sind. Kellergeschosse sind, wenn es der Untergrund zulässt, mindestens als geschlossene, mit Stahlbeton armierte Kellerzellen auszubilden, jedoch nur unter Absprache mit den jeweiligen Fachstellen (Bodengutachter, Statiker, etc.). Schwimmbecken und große künstlich angelegte Teiche sind nur unter Abklärung mit einem Geologen und Statiker unter Vorlage eines entsprechenden Bodengutachtens zulässig. Auf Terrassierungen und größere Bodenbewegungen sollte weitgehend verzichtet werden, um die natürlichen Stabilitätsverhältnisse der Hangbereiche nicht zu verändern. (vgl. Bodengutachten der Stadt Forchheim)

Ein geologisches Gutachten für den gesamten Geltungsbereich liegt der Stadt Forchheim vor und ist beim Stadtbauamt einsehbar.

### **11.2 Baumfallzone**

Teile des Baugebiets im Geltungsbereich befinden sich im Bereich der Baumfallzone. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß §9 Abs.5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei Gebäuden oder Bauteilen, die innerhalb der Baumfallzone liegen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

## **12 HINWEISE**

### **12.1 Bodendenkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holz-

reste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Kontaktdaten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nach Art. 8 Abs.1 DSchG sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, zur Anzeige verpflichtet. Die Funde sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen und bedürfen nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG der Genehmigung.

## **12.2 Altlasten**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

## **12.3 Randeinfassungen von Straßen**

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

## **12.4 Gebäudeöffnungen auf Geländehöhe**

Zum Schutz vor abfließendem Hang- / Oberflächenwasser wird empfohlen an den hangzugewandten Gebäudeseiten auf Keller-/ Lichtschächte und Wandöffnungen auf Geländehöhe zu verzichten oder entsprechende schadensabweisende Maßnahmen vorzusehen.

## **12.5 Mindest Grundstücksgrößen**

Bei Teilung eines bestehenden Grundstücks ist darauf zu achten, dass aus der Teilung keine kleineren Grundstücke wie 750 - 800 m<sup>2</sup> hervorgehen. Teilungen sind daher vorab mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Forchheim abzuklären.

## **12.6 Gehölzschutz**

Der angrenzende Gehölzbestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Abspernung mittels eines Zaunes) vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager zu schützen.

### **12.7 Baumfällungen von festgesetzten Grünstrukturen**

Wird eine Fällung von als zu erhalten festgesetzten Bäumen oder Gehölzen erforderlich, so ist der entsprechende Antrag an die Stadt Forchheim zu stellen. Eine Ersatzpflanzung kann durch die Stadt Forchheim festgelegt werden.

### **12.8 Baumfällungen innerhalb der Vogelschutzzeit**

Sollten Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeiten (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erforderlich sein, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim zusätzlich schriftlich eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

### **12.9 Fachgutachten**

- Geologische Untersuchungen im Bereich Weingartsteig, Forchheim, Februar 2004
- Klimagutachten der Stadt Forchheim, Februar 2017

Beide Gutachten sind bei der Stadt Forchheim, Stadtbauamt Birkenfelderstraße 4, einsehbar.

Das Klimagutachten kann auch online unter:

<http://www.forchheim.de/content/klimagutachten> eingesehen werden.

Forchheim, den 21.01.2020

#### **STADT FORCHHEIM**

Stadtbauamt

- Amt für Stadt- und Verkehrsplanung -

.....

Franz

Referatsleiter

.....

Stirnweiß

Sachbearbeiterin