

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 12 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO von der vorwiegenden Wohnnutzung werden nicht zugelassen (§ 1 (6) 1 BauNVO)
- 1.2 Versorgungsflächen - Pumpwerk (öffentlich)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.  
Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 Obergrenze der GRZ  
Unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 17 BauNVO bis zu dieser Obergrenze zugelassen.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen  
Es werden folgende Gebäudehöhen (Firsthöhe) zugelassen:  
Für die im Planteil mit (A) bezeichneten Gebäudeteile max. 11 Meter.  
Für die im Planteil mit (B) bezeichneten Gebäudeteile max. 13 Meter. (Redaktionell geändert n. Stadtratsbeschluss v. 5.8.1992)  
Als Bezugspunkt ist die Oberkante der Straße maßgebend, von der aus das Gebäude erschlossen wird.
3. **BAUGRENZEN; BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.  
Innerhalb der Baugrenzen sind Hausformen von mehr als 50 m Länge zulässig.
- 3.3 Abstandsflächen  
Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Vollgeschosse geringere Abstandsflächen ergeben als nach BayBO erforderlich, gelten diese als festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).  
Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet werden.
4. **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur im Kellergeschoss, ansonsten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Bei unterirdischen Garagenanlagen (Tiefgaragen) darf die Deckenoberkante max. 1,30 m über das Straßenniveau reichen; als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße an der festgesetzten Zufahrt.
- 4.3 Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die festgesetzten Stellplatzflächen überschritten werden; die Festsetzung nach Ziff. 2.2 bleibt unberührt.



z.B. II

GRZ 0,55

a

- 4.4 Fläche für Tiefgarage  
Fläche für Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen (oberirdische Anlagen zulässig)
5. **VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Verkehrsflächen - öffentliche Straße  
- öffentlicher Parkstreifen
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
6. **GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume (Birken) an der südlichen Grenze des Plangebietes sind zu erhalten.  
Es kann - als Ausnahme - zugelassen werden sie zu entfernen, wenn dies bei Ausführung der Baumaßnahmen unvermeidbar ist.  
Für entfernte Bäume sind Ersatzpflanzungen nach Ziff. 6.2 vorzunehmen.
- 6.2 Zu pflanzende Bäume  
Es sind heimische Laubbäume und/oder Obstbäume zu verwenden.
- 6.3 Nicht überbaute oder für Stellplätze oder Zuwegungen benötigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen.  
Hinweis: Eine Versiegelung des Bodens soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
7. **BAUGESTALTUNG**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO)
- 7.1 Oberflächen der Gebäude  
Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen, Verkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im Verhältnis zu den verputzten Wandteilen untergeordnet bleiben und nicht verunstaltend wirken.
- 7.2 Dächer  
zul. Dachform  
- Pultdach  
Dachneigung  
- Flachdach  
Nebenanlagen und Garagen (soweit oberirdisch zulässig) sind mit Pultdächern (DN 15 ± 3') auszuführen.
- 7.3 Einfriedungen  
An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern bis max. 1,50 m Höhe zulässig. An der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 200 sind nur sockellose Einfriedungen zulässig, zwischen den Gebäuden sind Einfriedungen nicht zulässig.
8. **IMMISSIONSSCHUTZ**  
Da im östlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch Verkehrslärm überschritten werden können, sind bei dem der Kreisstraße PO 14 nächstgelegenen Gebäuden für ruhebedürftige Räume Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Soweit eine lärmabgewandte Orientierung solcher Räume nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2-3 vorzusehen.
9. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2 Gemeinschaftsanlagen für Mülltonnen

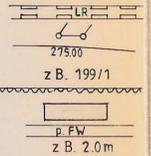


PD  
15° ± 3°  
FD



B. HINWEISE

1. Vorh. Leitungsrecht für die Leithenberg-Gruppe
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Höhenschichtlinien
4. Flurstücksnummern
5. Weitere Schutzzone der Wasserversorgung (Brunnen 3)
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Privater Fußweg
8. Maßangaben in Meter



DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 2(1) BauGB FÜR DAS IM PLAN DES STADTBAUAMTES VOM 20.01.1992 RAUMLICH FESTGESETZTE GEBIET AM 30.01.1992 DIE AUFSTELLUNG/ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG/AUFHEBUNG EINES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

VON DER VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG § 3(1) BauGB WIRD GEM. § 2(2) BauGB - MASSNAHMEN G ABGESEHEN.

FORCHHEIM, DEN 20.7.1992

STADT FORCHHEIM I.A.

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF LAG GEM. § 3(2) BauGB MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE DAUER EINES MONATS VOM 24.02.1992 BIS 27.03.1992 ÖFFENTLICH AUS ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM NR. 1/4 VOM 14.02.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT DIE BETEILIGTEN NACH § 4(1) BauGB WURDEN MIT SCHREIBEN VON 10.02.1992 BENACHRICHTIGT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF LAG NOCH EINMAL MIT BEGRÜNDUNG VOM 29.06.1992 ÖFFENTLICH AUS BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT AM 19.06.1992 UNTERRICHTUNG DER TOB MIT SCHR. V. 09.06.1992

FORCHHEIM, DEN 20.7.1992

STADT FORCHHEIM I.A.

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 10 BauGB MIT BESCHLUSS VOM 05.08.1992 DIESEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

FORCHHEIM, DEN 20.7.1992

STADT FORCHHEIM I.A.

DER REGIERUNG VON OBERFRANKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 11(1) BauGB MIT SCHREIBEN VOM 17.9.1992 ANGEZEIGT.

FORCHHEIM, DEN 4.12.1992

STADT FORCHHEIM I.A.

DIE REGIERUNG VON OBERFRANKEN HAT GEM. § 11(3) BauGB KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

FORCHHEIM, DEN 4.12.1992

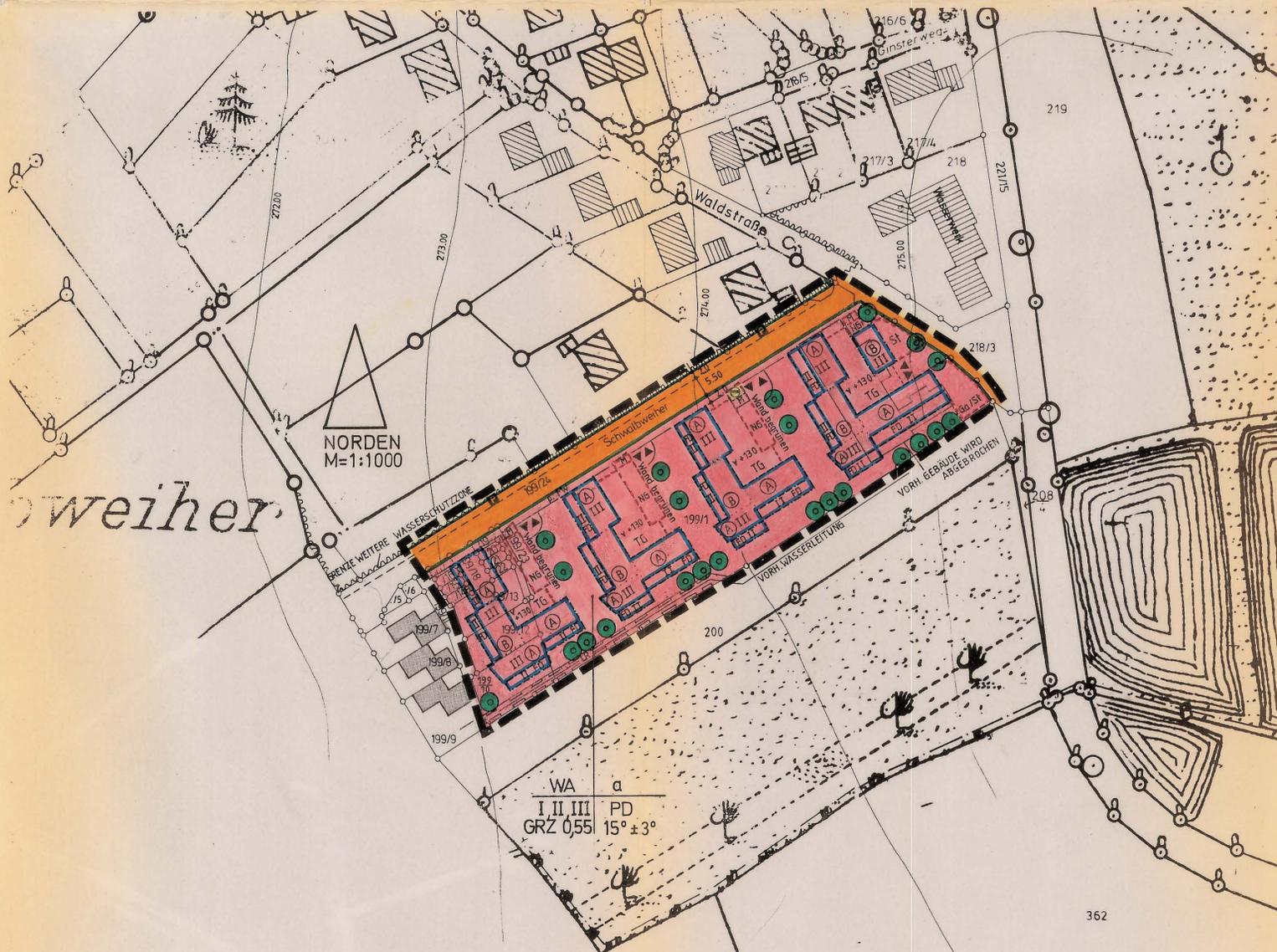
STADT FORCHHEIM I.A.

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS WURDE GEM. § 12 BauGB ORTSÜBLICH IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM AM 4.12.1992 BEKANNTGEMACHT.

MIT BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

FORCHHEIM, DEN 4.12.1992

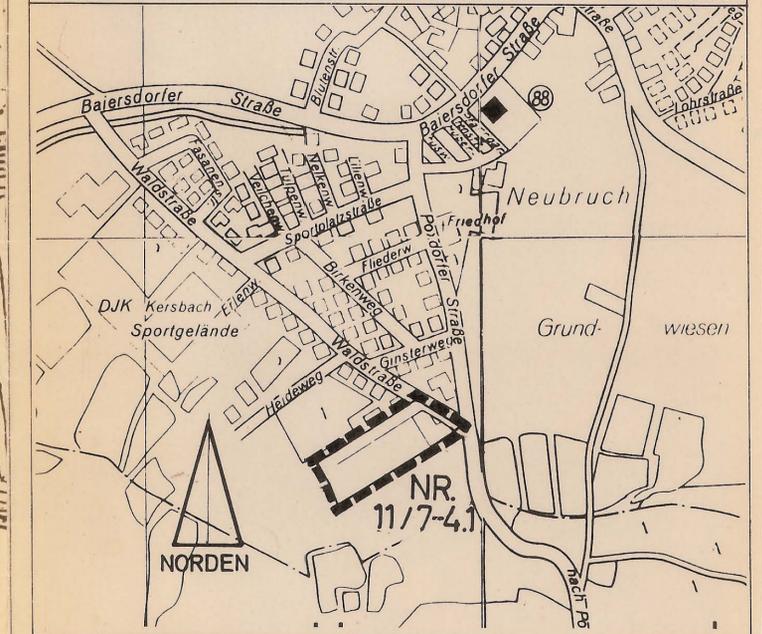
STADT FORCHHEIM I.A.



STADT FORCHHEIM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11/7-4.1

GEBIET: FORCHHEIM, STADTTEIL KERSBACH,  
BEREICH SÜDLICH DER STRASSE SCHWALBWEIHER

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH M 1:5000



FORCHHEIM, DEN  
STADTBAUAMT

BOCK, BAUDIREKTOR

SACHB.	GEZ.	DATUM
WALZ	RUDERICH	20.01.92
WALZ	RUDERICH	04.06.92
WALZ	RUDERICH	20.07.92