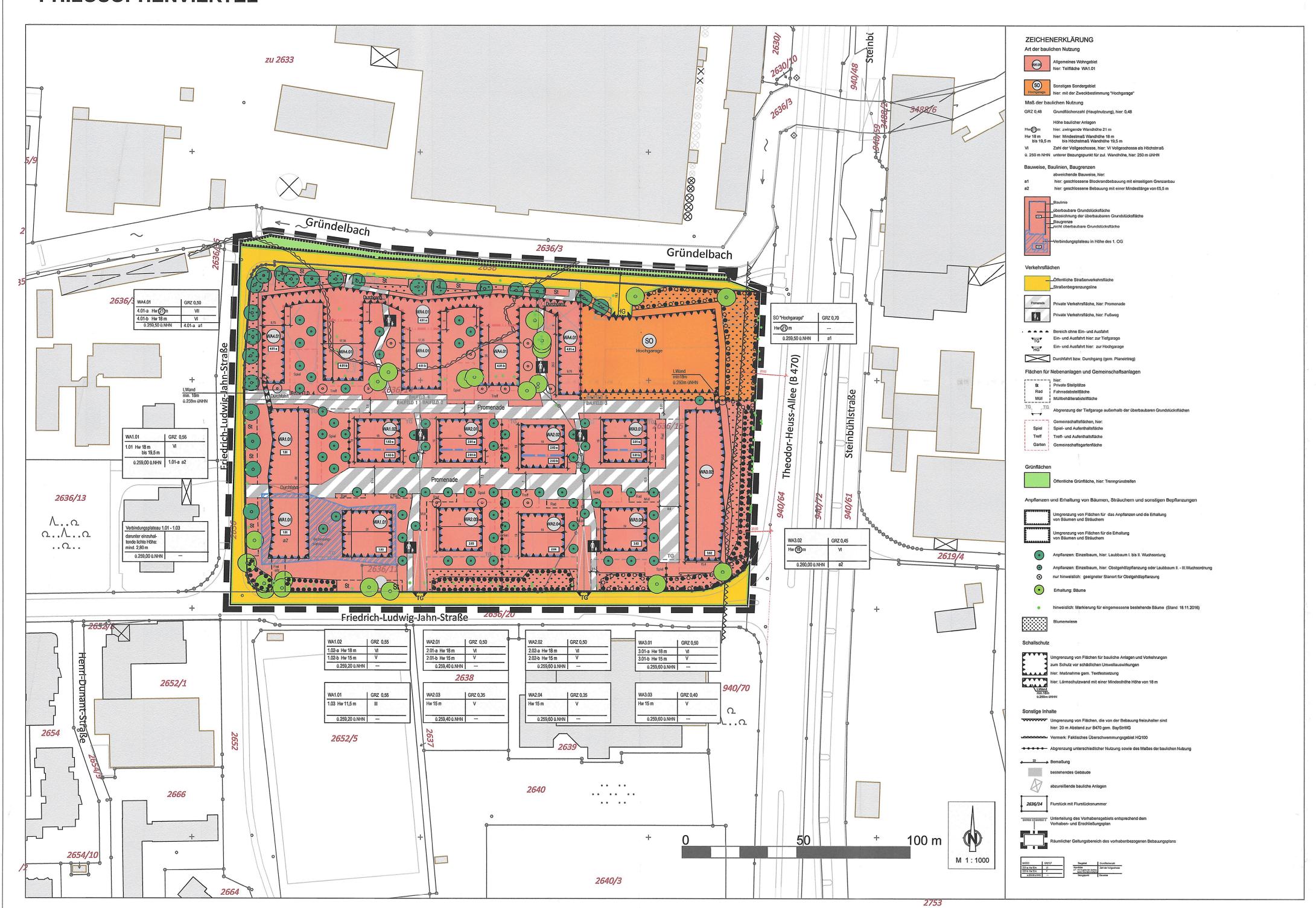
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/4-10 - NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM - SÜD, BEREICH DES JAHN- UND ATSV- SPORTGELÄNDES, NÖRDLICH DER FRIEDRICH-LUDWIG-JAHN-STRASSE "PHILOSOPHENVIERTEL"



Abbildungen "Lärmpegelbereiche" zu Textfestsetzung I.7.3

Abbildungen "Gebäudelärmkarten" zu Textfestsetzung I.7.3

Erdgeschoss (I)

Hauptgebäude
Nebengebäude Linienschallquelle

Lärmschutzwand

Hinweis: Die Abbildungen entsprechen den Abbildungen G1 bis G7 des Schallimmissionsschutz Gutachtens, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Forchheim "Philosophenviertel", Grebner Ingenieure GmbH, Frankfurt, 02.04.2019

Hinweis: Die Abbildungen entsprechen den Abbildungen B8 bis B14 des Schallimmissionsschutz Gutachtens, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Forchheim "Philosophenviertel", Grebner Ingenieure GmbH, Frankfurt, 02.04.2019

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 "Philosophenviertel" sind gem.§ 12 Abs. 1 BauGB,

der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzunge der Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 02.04.2019)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets werden als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO sowie

ein sonstiges Sondergebiet "Hochgarage" (SOHochgarage) im Sinne von § 11 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten jedoch nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wurde und sie im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 Abs. BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe sind innerhalb der in der Planzeichnung mit WA1.01, WA 3.02 und WA 4.01 gekennzeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise

zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. 1.2 Sonstiges Sondergebiet "Hochgarage"

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochgarage" dient ausschließlich der Unterbringung Neben der Unterbringung von Einstellplätzen; einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Zuund Abfahrten, Fahrgassen, Rampen, Treppenräume und Verbindungstreppen, Aufzüge und Maschinen-/Technikräume, Räume für Lüftungseinrichtungen; sind auch beheizbare Aufenthaltsräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Toilettenanlagen sowie Wasch- und Umkleideräume zulässig.

Zulässig ist weiterhin die Unterbringung eines der Versorgung des Gebiets dienenden Blockheizkraftwerkes sowie aller für den Betrieb des Blockheizkraftwerkes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO, insbesondere auch Nebenanlangen für Elektromobilität.

2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die §§ 18 bis 20 BauNVO werden zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung in folgende Teilflächen gegliedert: WA1.01, WA1.02, WA2.01, WA2.02, WA2.03, WA2.04. WA3.01, WA3.02, WA3.03 sowie WA4.01. 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Teilflächen des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sowie des Sondergebiet "Hochgarage" wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die aus Spalte 2 der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist.

Unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Über- schreitung (GRZ II)
Teilfläche WA1.01 Einschließlich Verbindungsplateau	0,56	0,14
Teilfläche WA1.02	0,55	0,05
Teilfläche WA2.01	0,50	0,10
Teilfläche WA2.02	0,50	0,10
Teilfläche WA2.03	0,35	0,10
Teilfläche WA2.04	0,35	0,10
Teilfläche WA3.01	0,50	0,10
Teilfläche WA3.02	0,45	0,10

Innerhalb der festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der jeweiligen GRZ (Spalte 2) durch oberirdische Stellplätze, Zuwegungen sowie sonstige Nebenanlangen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Der Umfang der zulässigen Überschreitung ergibt sich aus der in Spalte 3 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ II Die Grundflächen der Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie der Müll- und Fahrradstellplätze, die innerhalb der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets räumlichen abgegrenzt sind, sind nicht auf die zulässige GRZ (Spalte1) und GRZ II (Spalte 3) anzurechnen. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich ihrer Zufahrten, dürfen die Grundfläche soweit überschreiten, wie es sich durch die zeichnerische Fixierung der Tiefgarage in der Plan-

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse In Anlehnung an § 18 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer

zulässigen Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO festgesetzt

zeichnung ergibt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele wird unterschieden zwischen der Festsetzung einer Wandhöhe als Höchstmaß (Spalte 2 der nachstehenden Tabelle), einer Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (Spalte 3 der nachstehenden Tabelle) sowie einer zwingenden Wandhöhe (Spalte 4 der nachstehenden Tabelle). Die zulässigen Wandhöhen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird jeweils ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) festgesetzt. Die Bezugspunkte sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (vgl. Spalte 5).

Höchstmaß

Eine geringfügige Überschreitung der zwingend festgesetzten Wandhöhen kann zugelassen werden

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet wird als Höchstmaß festgesetzt (vgl. Spalte 6). Zulässige Zulässige Bezugspunkt Zahl der

begrenzt, bis zu einer Tiefe von 2 m überschreiten. Die zulässige Überschreitung ist jedoch auf eine Länge von jeweils 4 m beschränkt. 4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie sonstige Einrichtungen, die dem

sowie Richtung B 470 im Osten begrenzt, zulässig.

um bis zu 50 cm zulässig.

Nutzungszweck des Grundstücks selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Die Unterbringung von Spiel- und Aufenthaltsflächen - in der Planzeichnung sind diese mit "Spiel" bzw. "Treff" gekennzeichnet" - sind insbesondere innerhalb der in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Flächen Müll-sowie Fahrradabstellflächen sind nur innerhalb der für die ausgewiesenen Flächen zulässig.

Eine Überschreitung der zwingend festgesetzten Wandhöhen durch technische Gebäudeteile (z.B.

Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) sowie durch Anlagen für erneuerbare Energier

der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschlusses der Wand einhalten und diese technischen

Für die im allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet "Hochgarage" zulässigen baulichen Anlagen

werden folgende, vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt:

Richtung Norden orientiere Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientiere Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläch

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Die von Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an § 23 BauNVO

Umbaute und nicht umbaute Balkone, umbaute und nicht umbaute Terrassen sowie Wintergärten bis

zu einer Tiefe von 2 m. Die zulässige Überschreitung ist jedoch auf eine Länge von jeweils 4 m

Südlich angrenzend an die mit 1.01 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der

Teilfläche WA1.01 ist gem. Planeintrag die Herstellung eines Freisitzes mit einer Größe von max. 85 qm

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien, die die in der Planzeichnung mit WA4.01 und

- Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 30 cm ist entlang der Baulinie, die die

überbaubare Grundstücksfläche Richtung Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im Westen und im Norden

Im Übrigen Verlauf der Baulinien ist ein Zurücktreten der Gebäudefassade oder auch nur Teilen davon

Umbaute und nicht umbaute Balkone, umbaute und nicht umbaute Terrassen sowie Wintergärter

dürfen die Baulinie, die die mit 4.01-a bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche auf der Südseite

SOHochgarage bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen, wird Folgendes festgesetzt:

durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie von Baulinien abgegrenzt.

Vordächer im Bereich der Hauseingänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig durch

WA 3.02 Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläch

(z.B. Solaranlagen) ist zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Rand des Schnittpunkter

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Baugebiet Bezeichnung der Außenwandflächen

Hier: 1.03 Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

WA 2.01 Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

WA 2.03 Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Gebäudeteile eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten.

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der räumlich abgegrenzten Flächen zulässig. Oberirdischen Garagen im Sinne von Art. 2 Abs. 8 BayBO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Fläche zulässig.

Die über der Tiefgarage liegende Geländeoberfläche muss – sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung Werden an Fassaden der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäude die beansprucht wird - eine Mächtigkeit von mindestens 0,6 m aufweisen und dauerhaft begrünt werden. Innerhalb der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets können im Wege der Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen zugelassen werden, die auf Leistungen von Nutzungen innerhalb des Plangebiets verweisen, allerdings räumlich begrenzt auf den Bereich zwischen der südlichen Aus den auf der Planzeichnung enthaltenen "Gebäudelärmkarten" sind die an den Fassaden hierfür Baugrenze und der im Süden angrenzenden Straßenverkehrsfläche, einschließlich der als Fläche zum maßgeblichen Überschreitungen zu entnehmen. Die angegebenen Werte gelten dabei auch für Fassaden, Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. die parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu der durch Baugrenzen und Baulinien

i. Bauweise, Durchgänge-/ Durchfahrten, Verbindungsplateau

Gebäudeöffnungen sind unzulässig, soweit sich aus den Planfestsetzungen nichts Anderes ergibt.

Die innerhalb des Sondergebiets zur errichtenden Hochgarage ist ohne Einhaltung eines seitlichen

Im Bereich der, zwischen der mit 1.01 des WA1.01 sowie der mit 4.01-a bezeichneten überbaubaren

Grundstücksflächen des WA4.01, zu errichtenden Lärmschutzwand wird eine Durchfahrt mit einer lichten

Höhe von mindestens 3,70 m festgesetzt. Die Öffnung darf eine Breite von 4 m und eine Höhe von 4 m nicht

überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung für die Durchfahrt wird 259 m

Zur Verbindung der Gebäude, die innerhalb der mit 1.01 und 1.03 bezeichneten überbaubaren

Auf dem Verbindungsplateau ist die Herstellung eines umbauten Flurs zur Verbindung der innerhalb der mit

1.01 und 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäuden zulässig. Eine

Überdachung des Verbindungsplateaus ist zulässig. Die lichte Höhe unterhalb der Überdachung des

Die lichte Höhe unterhalb des in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Verbindungsplateaus wird auf

Teilflächen WA1.02, WA2.01, WA2.02, WA2.03, WA2.04 sowie WA3.01 und WA3.03 des allgemeinen

Wohngebiets sind Vorhaben erst dann zulässig, wenn die Bebauung innerhalb der mit 1.01 bezeichneten

überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01, innerhalb des WA4.01, des SOHochgarage sowie des WA3.02,

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm werden folgende Festsetzungen

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm werden zwei Flächen für die Errichtung

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Lärmschutzwand zwischen den mit 1.01 und 4.01-a bezeichneten

Grundstücksflächen des SOHochgarage und der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

überbaubaren Grundstücksflächen und eine weitere Lärmschutzwand zwischen den überbaubaren

Für die beiden Lärmschutzwände wird eine Mindesthöhe von 18 m über dem in der Planzeichnung

Die Lärmschutzwände sind mit einer Schalldämmung von mind. R'w= 30 dB im funktionsfertig eingebauten

Die Innenseiten (Wände und Decken) der Durchgänge und Durchfahrten sind schallabsorbierend mit einem

Aus Gründen des Schallschutzes werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz vor

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 müssen

erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R'w.res) aufweisen, die gemäß DIN 4109-

1:2018-01 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind. Die jeweiligen

Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß

(erf. R'w.res) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten

Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes Sg nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung

Sofern Fassaden von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abrücken, gelten diese

Lärmpegelbereiche ebenso für alle parallel bzw. diagonal zu diesen ausgerichteten Fassaden. Bei

Wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (etwa aufgrund

abschirmender Bebauung oder Eigenabschirmung) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden

vorliegen, können im Wege der Ausnahme die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

Die Richtung Norden orientierte Fassade der innerhalb der mit 4.01-a bezeichneten überbaubaren

Frundstücksfläche des WA4.01 und innerhalb des WA1.02, WA2.01 und WA2.02 des allgemeinen

Wohngebiets zulässigen Gebäude sowie die Richtung Norden orientierte Fassade der im Sondergebiet

SOHochgarage zulässigen Hochgarage müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten

Die Decken der Hochgarage sind mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindestens $\alpha_w = 0,6$

gemäß DIN EN 11654 auszuführen. Die Richtung Süden und Westen orientierten Fassaden der

Hochgarage sind vollständig zu schließen. Die Schalldämmung der geschlossenen Konstruktion ist mit

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten

zuzuordnen. Als lärmabgewandte Fassaden gelten Fassaden im Lärmpegelbereich I und II gem. DIN

Sofern es nicht möglich ist, alle Wohn- und Schlafräume und Kinderzimmer an den lärmabgewandten

Gebäudeseiten anzuordnen, sind vorrangig die Schlafräume und Kinderzimmer den lärmabgewandten

Schlafräume sowie Kinderzimmer an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher, die keine

Lüftungsmöglichkeit auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite haben, sind mit einer schallgedämmten

mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in

Beherbergungsbetrieben. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des

Immissionsrichte der TA Lärm für den Nachtzeitraum (40 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete

überschritten, ist der Einbau von zu öffnenden Fenstern für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN

Wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht, dass durch geeignete

Schutzmaßnahmen (z.B. Kastenfenster, Schallschutzbalkone) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte

einer Schalldämmung von mind. R'w= 30 dB im funktionsfertig eingebauten Zustand auszuführen.

Schallabsorptionsgrad von mindestens αw = 0,4 gemäß DIN EN 11654 ausgeführt werden.

Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den Abbildungen "Lärmpegelbereiche" auf der Planzeichnung.

(32) mit dem Korrekturwert KAL nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden.

diagonal ausgerichteten Fassaden ist der höchste Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.

bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindesten $\alpha w = 0,6$ gemäß DIN EN 11654 auszuführen.

Schalldämmung der Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen

mindestens 2,80 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die lichte Höhe wird 259 m ü.NHN festgesetzt.

Grundstücksflächen des WA1.01 zulässig sind, ist in Höhe des 1. Obergeschosses dieser Gebäude die

Grundstücksfläche festgesetzten Durchgänge wird eine lichte Höhe von maximal 3,5 m festgesetzt.

Grenzabstands gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet WA4.01 an die westliche Grenze anzubauen.

5.1 Geschlossene Blockrandbebauung mit einseitigem Grenzanbau (a1)

5.2 Geschlossene Bebauung mit einer Länge von mindestens 65,5 m (a2)

jeweils ein Gebäuderiegel mit einer Länge von mindestens 65,5 m festgesetzt.

für die Durchfahrt wird 259 m ü.NHN festgesetzt.

ü.NHN festgesetzt.

Weitere Durchfahrten sind unzulässig.

Weitere Durchgänge sind unzulässig.

Herstellung eines Verbindungsplateaus zulässig.

Verbindungsplateaus wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

einschließlich der festgesetzten Lärmschutzwände, erfolgt ist

7. Schallschutzbezogene Festsetzungen

angegebenen unteren Bezugspunkt festgesetzt.

schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm festgesetzt.

entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallabsorbierende Ausführung von Fassaden und Decken

Grundrissgestaltung sowie Belüftung von Schlafräumen

abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, stehen.

sichergestellt wird, kann eine Ausnahme erteilt werden.

Gebäudeseiten zuzuordnen.

4109. Lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich III oder höher.

7.2 Durchfahren und Durchgänge

5.5 Verbindungsplateau im WA1.01 zwischen 1.01 und 1.03

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der mit 4.01-a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA4.01 wird zusammen mit 8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen dem Sondergebiet "Hochgarage" eine geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt. Dabei ist innerhalb der Als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die das allgemeine Wohngebiet Teilfläche 4.01-a des allgemeinen Wohngebiets WA4.01 ein geschlossener Gebäuderiegel herzustellen, der

Verkehrsflächen

im Norden, Süden und Westen begrenzenden Flächen der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße festgesetzt. sich zunächst parallel der westlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und so dann weiter parallel der nördlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bis an die östliche Grenze des allgemeinen Wohngebiets erstreckt. Der Gebäuderiegel ist auf einer Länge von mindestens 39 m an die östliche Baugebietsgrenze anzubauen. Die internen Erschließungsflächen des allgemeinen Wohngebiets werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Unterschieden werden gemäß Planeintrag folgende Zweckbestimmungen:

Innerhalb der mit 1.01 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 sowie im WA3.02 ist Die Herstellung von Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage bzw. in die innerhalb des Sondergebiets zu

realisierende Hochgarage ist ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Aus der Sonderbaufläche SOHochgarage und aus dem allgemeinen Wohngebiet WA3.02 sind keine Zufahrten auf die Theodor-Heuss-Allee (B 470) zulässig. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze und auf einer Länge Im Bereich der mit 1.01 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 wird gemäß Planeintrag von 40 m entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße wird entsprechend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,70 m festgesetzt. Die Öffnung darf eine Breite von 6 m und eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung

Der zwischen der nördlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und dem Gründelbach mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bewachsene Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trenngrünstreifen" festgesetzt.

9.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vorschläge für besonders geeignete Gehölzarten zur Umsetzung der nachfolgenden Für die in der Planzeichnung innerhalb der mit 4.01-a des WA4.01 gekennzeichneten überbaubaren Anpflanzungsfestsetzungen können der unter dem Abschnitt IV. Hinweise und Empfehlungen beigefügten

erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu

Die im allgemeinen Wohngebiet zu pflanzenden Bäume zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechter Laubbaum I. bis II. An den übrigen, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang

 Wuchsordnung I: Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe - Wuchsordnung II-III: Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe; Kronenansatz auf 1,80 m. Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume um bis zu 5 m ist zulässig. Auf den nicht überbaubarbaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind über die zeichnerisch Innerhalb der mit 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 sowie innerhalb der

> dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen: Wuchsordnung III: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe; Kronenansatz auf 1,80 m. Erfolgt eine Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen, ist für Bäume der Wuchsordnung I eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 gm und für Bäum der Wuchsordnung II-III eine Mindestfläche

fixierten Einzelbäume hinaus mindestens 15 weitere Einzelbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen,

von 12 qm sicherzustellen. Ein Schutz der innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume durch Baumscheiben ist zulässig. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Bei Pflanzungen auf der Tiefgarage ist pro Obstbaum bzw. Laubbaum auf mind. 10 qm ein fachgerechter Aufbau von mind. 0,60 m vorzusehen. Für Bäume der I. Wuchsordnung ist eine Aufbautiefe von 1,20 m auf mind. 24 qm sicherzustellen.

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, die nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung auch in Überlagerung mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen. Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gebracht ist, ist je angefangene 75 qm ein standortgerechter Laubbaum I bis III Wuchsordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumgruppen, bestehend aus mindestens drei Bäumen, auszuführen. Die innerhalb der Flächen von Bäumen anzupflanzenden Einzelbäume sind auf die 15 nicht zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume anzurechnen.

Anpflanzen von Hecken Hecken sind ausschließlich aus winter- bzw. sommergrünen heimischen Gehölzen zu pflanzen. Immergrüne Arten sind ausgeschlossen.

standortgerechten Arten und einem Mindestanteil von 40 % Kräutern herzustellen.

Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer mit einer mindestens extensiven Begrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nutzung der begrünten Dachflächen für urbanen Gartenbau ist zulässig.

Die Flächen zur Ansaat von Blumenwiesen sind mit einer Saatmischung von mind. 20 verschiedenen,

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind sowie etwaig erforderliche technische Dachaufbauten.

Die südliche Fassade der Hochgarage ist mit hochwüchsigen und ausdauemden Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass bis zu einer Höhe von 5 m über 260 m ü.NHN die Fassadenfläche mindestens zu 70 % vom Pflanzenwuchs bedeckt sein wird.

Aufgrund der Höhe des Grundwasserstands können sich erhöhte Anforderungen bezüglich der Erhaltung von Einzelbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bauwerksgründung ergeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten bestehenden Einzelbäume sowie die innerhalb der zeichnerisch Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für abgegrenzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Neubauvorhaben und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern, zu objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. entwickeln und bei Abgang mit einer Art aus der gleicher Wuchsordnung zu ersetzten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Anforderungen des Bodenschutzes

Im Übrigen wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim hingewiesen. 9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei dem Abgang von Bestandsbäumen sind diese durch die gleiche Wuchsordnung zu ersetzten.

Oberflächengestaltung von Flächen mit geringer Nutzungsintensität Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze Bodenschutz / Altlasten sowie sonstige Funktionsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit Es wird auf die in Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz verankerte Mitteilungs- und Auskunftspflich wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen oder in angrenzende Vegetationsflächen zu hingewiesen. Werden insoweit bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen dafür gefunden, dass entwässern. Als Beläge hierfür sind z.B. geeignet: wassergebundene Decken, Naturstein- und Betonpflaster schädliche Bodenverunreinigungen oder eine Altlast vorliegen ist unverzüglich die zuständige mit wasserdurchlässigen Fugen, Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Rasenkammersteine. Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzuschieben, in Mieten von max. andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 BayDSchG 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzusetzen und eine Ansaat bis zur Wiederverwendung aufzubringen. unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Für die Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten, z.E Natriumdampflampen, Kompaktleuchtstofflampen oder Lampen mit LED-Technik, zu verwenden.

Nicht pflanzliche Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von

0. Niederschlagswasser sowie Maßnahme zur Vermeidung von Hochwasserschäden Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des Sondergebiets SOHochgarage und auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Innerhalb des Sondergebiets SOHochgarage ist ein Retentionsraum mit einer Fläche von 920 qm und einem Retentionsvolumen von 690 cbm herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschrifte

Brüstung Verbindungsplateau

Werbeanlagen und Hinweisschilder

Nutzungen innerhalb des Plangebiets verweisen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets SOHochgarage wird als Dachform ausschließlich das Flachdach festgesetzt.

Pflanzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 150 cm nicht überschreiten.

Erzeugnisses bzw. der Ort des Angebots einer Dienstleistung zu verstehen

ernstraßengesetzes (insbesondere § 9 FStrG) zu beachten.

2. Überschwemmungsgebiet

gesicherte Gebiete entsprechend.

IV. Hinweise und Empfehlungen

In Bezug genommene Regelwerke

3. Wege- und Leitungsrechte

DIN-Regelungen, können bei der Stadt Forchheim eingesehen werden.

bestimmter Anteil der Wohnungen als geförderter Wohnraum zu realisieren ist.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

oder Festsetzungen des Bebauungsplans zu den nicht überbauten Flächen entgegenstehen.

(Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) zu beachten.

einer Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist

–AGBGB - einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten.

und Wegegesetzes - BayStrWG - zu beachten.

Wird die Baugrundgrubensole eines Bauvorhabens unterhalb des Grundwasserspielgels liegen, wird es zur

Gewährleistung der Stabilität des Bauvorhabens erforderlich werden eine Grundwasserabsenkung

vorzunehmen. Für das vorübergehende Absenken von Grundwasser und seiner Wiedereinleitung bedarf es

Anpflanzungen – Einhaltung von Grenzabständen, Beachtung von Schutzanweisungen

Bei Anpflanzungen sind die nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Im Einflussbereich von Straßen sind bei Pflanzungen die Vorschriften des Art. 29 des Bayerischen Straßen

Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen

Leitungsträger abzustimmen; sofem Schutzanweisungen der Leitungsträger bestehen sind diese zu

Es wird empfohlen, Pflanzmaßnahmen parallel der B 470 mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg

beschränken, was das Auffinden eines Betriebes (Stätte der Leistung) ermöglicht.

Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z.B. in Form von Stein-, Metall- oder Holzwänden). Bei nicht

Einfriedungen für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen werden in einer Höhe nicht beschränkt.

erfolgen. Sie ist transparent entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auszugestalten.

Die das Verbindungsplateau einfassende Brüstung darf entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan

eine Höhe vom 3,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung darf nicht in Form einer geschlossenen Wand

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Werbeanlagen an der

Stätte der Leistung zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets können im Wege

der Ausnahme Werbeanlagen, auch in Form von Pylonen, zugelassen werden, die auf Leistungen von

Unter Stätte der Leistung ist dabei der Ort der Herstellung, der Verwaltung oder der Veräußerung eines

Zulässig sind Hinweisschilder, auch in Form von sog. Pylonen. Diese müssen wegweisenden Charakter

haben und sich hinsichtlich Größe, Gestaltung, Farbgebung, Belichtung und Beschriftung auf das

Lichtwerbung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass nur eine indirekte Lichtwirkung erzeugt und der

Straßenraum nicht direkt erleuchtet wird. Bewegliche Lichtwerbung (Lauf-, Wechsel- und Blickschaltungen) ist

Bei Planungen und Maßnahmen im Bereich der B 470 (Theodor-Heuss-Allee) sind die Vorschriften des

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs von Bundesstraßen – hier der B 470 - Hochbauten ieder Art in einer

Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der

Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (sog.

Bauverbotszone). Auch werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone

Auch ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der parallel der B 470 verlaufenden Grundstücksgrenze

Im Norden des Plangebiets erstreckt sich gem. der Hochwassergefahrenkarte (HQ100) aus dem Jahr 2010

eine Überschwemmungsfläche. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans entsprechend vermerkt. Eine förmliche Festlegung als Überschwemmungsgebiet ist noch

nicht erfolgt. Nach § 78 Abs. 8 WHG gelten die hochwasserrechtlichen Bestimmungen des§ 78 Abs. 1 bis 7

WHG jedoch auch für nach § 76 Abs. 3 WHG ermittelte, in Kartenform dargestellte und damit vorläufig

Die in den Bebauungsplanfestsetzungen in Bezug genommenen Regelwerke, insbesondere die benannten

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass innerhalb der Teilfläche WA4.01 des allgemeinen Wohngebiets ein

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen sowie der im Bebauungsplan räumlich abgegrenzten Flächen mit

der Bezeichnung "Spiel" und "Treff" durch die Allgemeinheit wird durch entsprechende Geh- und

Nutzungsrechte gesichert. Die dingliche Sicherung entsprechender Mitnutzungswegerechte für die

Zur Sicherung der Herstellung von Abwasserleitungen sowie dem ordnungsgemäßen Betrieb der

Abwasserleitung im Vorhabengebiet, einschließlich des Betretens des betroffenen Grundstücks zwecks

erforderlicher Wartungsarbeiten, ist im Durchführungsvertrag die dingliche Sicherung von Leitungsrechten

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute

Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen

oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen

Diese Bauverbotszone ist bereits in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen worden.

III. Nachrichtliche Übernahme und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. Fernstraßengesetz (FStrG)

pflanzlichen Einfriedungen müssen die Zwischenräume mindestens die Breite der festen Teile der Einfriedung

Können im Planvollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht alle geschützten Bäume und Gehölze Genehmigung zur Beseitigung zu stellen. 10. Artenliste für Anpflanzungen Die Höhe von nicht pflanzlichen Einfriedungen darf eine Höhe von max. 100 cm nicht überschreiten.

Bäume der Wuchsordnung I

(mittelgroß unter 20 m)

der Wuchsordnung III

Obst- und blühende Laubbäume Amelanchier arborea 'Robin Hill'

9. Verordnung zum Schutz ausgewählter Gehölze der Stadt Forchheim

erhalten werden, ist rechtzeitig bei der zuständigen Behörde ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standorttypische,

Acer platanoides

Quercus petrea

Tilia tomentosa

Acer campestre

ilia platyphyllo

Carpinus betulus

Tilia tomentosa

Corylus avellana

Rhamnus cathartica

Tilia cordata greenspire

Crataegus monogyna

Malus tschonoskii

Prunus avium 'plena'

Sambucus nigra

Rhamnus cathartica

Lonicera xylosteum

Viburnum opulus

Viburnum lantana

Weitere geeignete Bäume können der Baumliste Stadtgrün 2012 der Stadt Forchheim entnommen werden.

Um nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen werden gem. der

Baufeldräumungen und Abrissarbeiten von Gebäuden sind im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 01.

Um eine Schädigung eines möglichen Eremiten-Vorkommens in der nicht einsehbaren Höhle in Baum

Nr. 8 auszuschließen, ist die Fällung gutachterlich zu begleiten. Dieser kann bei einem Nachweis des

Eremiten oder anderer geschützter Käferarten in der Höhle, entsprechende Maßnahmen zum Schutz

der Tiere einleiten (z. B. Verbringen des Aststückes an einen geschützten Platz, so dass die Entwicklung

Die mit einem * gekennzeichneten Gehölzarten werden besonders für die Spielbereiche empfohlen.

die bei der Stadt im Amt für öffentliches Grün zur Einsichtnahme vorliegt.

11. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Herstellung von artenreichen Blühstreifen am Rande des Plangebiets

Rechtsgrundlagen - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung:

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

September 2017 (BGBI, I S. 3434).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember

990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom

29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

23. Februar 2011 (GVBI. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. S. 372).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

emeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom

22. August 1998 (GVBI. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom

(GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBI. S. 375).

durchgeführten saP folgende Maßnahmen erforderlich:

der Tiere abgeschlossen werden kann).

März durchzuführen.

Vitis vinifera subsp. sylvestris

Frangula alnus

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

Pvrus communis 'Triumph de Vienne'

Pvrus communis 'Prinzessin Marianne'

Malus domestica 'Jakob Fischer' (Apfel Jakob Fischer)

(Winter Linde)

(Gemeine Hasel)*

(Eingriffliger Weißdorn) *

(Scharlach-Apfel) *

Gefüllte Vogelkirsche

(Scharlachkirsche)

(Schwarzer Holunder)

(Gewöhnlicher Schneeball)

(Wolliger Schneeball)

Schutz ausgewählter Gehölze" der Stadt Forchheim geschützte Bäume und sonstige Gehölze.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen mehrere durch die "Verordnung zum

Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Philosophenviertel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 13.04.2018 im Amtsblatt Nr. 8 der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht.

> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.04.2018 im Amtsblatt Nr. 8 der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht.

> Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 21.03.2018 lag im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.

1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum

18.05.2018 gebeten. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21.12.2018 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 26 der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in seiner Sitzung vom 26.03.2015 die

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 mit der

Bezeichnung "Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes nördlich der

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 13.11.2018 lag im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2019 bis 14.02.2019 zur jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und wurde zeitgleich in

das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 bis zum Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 26.04.2019 ortsüblich im

Amtsblatt Nr. 9 der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 02.04.2019 (Entwurf II) lag erneut gem. § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis

07.06.2019 zur jedermanns Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und wurde

zeitgleich in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2019 über die erneute Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom

02.04.2019 (Entwurf II) bis zum 07.06.2019 gebeten. Die Wiederholung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am

21.06.2019 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13 der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 02.04.2019 (Entwurf II) lag wiederholt in der Zeit vom 01.07.2019 bis 15.07.2019 erneut jedermanns Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und wurde zeitgleich in das Internet eingestellt

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2019 von der Wiederholung der erneuten Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 02.04.2019 (Entwurf II) bis zum 15.07.2019 gebeten.

vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 in der Fassung vom

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 in der Fassung vom Forchheim, den .04.03.2022

Mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 42 der Großen Kreisstadt

Forchheim, die die Angaben enthält, wo der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird, tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr, 1/4-10 in Kraft. Forchheim, den 2705-2022

STADT FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/4-10

- NEUAUFSTELLUNG - (§ 13 a BauGB)

GEBIET FORCHHEIM - SÜD. BEREICH DES JAHN- UND ATSV- SPORTGELÄNDES NÖRDLICH DER FRIEDRICH-LUDWIG-JAHN-STRASSE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Plan+Consult Mitschang GmbH

Linienschallquelle Lärmschutzwand Parkplatz
Flächenquelle
Gewässer

. Obergeschoss (VI