



A. Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

<p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>FH max. 10,00 m</p> <p>U + I + D</p>	<p>Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 10,00 m festgesetzt. Höhenbezugspunkte für die festgesetzte Höhe ist die geplante Fertigfußbodenoberkante (FOK) mit 263 m NHN.</p> <p>Als maximal zulässige Geschosse werden festgesetzt: U + I + D</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

<p>o</p> <p>—</p> <p>←→</p>	<p>2.1. Bauweise</p> <p>Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.</p> <p>2.2. Baugrenze</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung werden die Abstandsflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.</p> <p>2.3. Firstrichtung</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.</p>
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Ableitung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind teilversiegelt mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 auszuführen, indem beispielsweise Pflasterflächen mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder eine wassergebundene Decke verwendet werden. Es sind geeignete Tragschichten zu verwenden, sodass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Das anfallende, unbelastete Dachflächenwasser soll möglichst in einer Zisterne gespeichert werden, um dieses für die Gartenbewässerung und ggf. als Brauchwasser nutzen zu können.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1. Private Grünfläche

Der südwestliche Grundstücksteil wird als private Grünfläche festgesetzt.
- 4.2. Erhaltung Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen erster Wuchsordnung zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bestandsgehölze sind, soweit möglich, in die Freianlagenplanung zu integrieren. Für Neupflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Untergeordnete, dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 40 m² zulässig.

Auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird für die Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll vermieden werden, dass zusätzlich Flächen versiegelt werden, Wasser schlechter versickern kann, Insekten keine Nahrung finden und die Umgebung schneller und zu stark aufgeheizt wird. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen, was sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

5. Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Als externe Ausgleichsfläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Fl.-Nr. 429/1, Gemarkung Bronnaberg zugeordnet. Das Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland. Weitere Details können der Begründung entnommen werden.

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7. **Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)**
 - 7.1. Dachformen

Zulässig sind Satteldächer (SD). Nebengebäude (Carport) können als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.
 - 7.2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien.
 - 7.3. Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind heimische Gehölze zu verwenden.

B. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Regnitzauen“ (LSG-00081.02)

C. Hinweise

- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Bestehender Gartenteich mit Betonwanne
- 4446/4 Flurstücksnummer

Erklärung der Nutzungsschablone

max. zulässige Wohneinheiten	max. zulässige Geschosse
Bauweise	zulässige Dachformen

Oberboden-/Bodenschutz

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, erhalten werden. Bereiche geplanter Grünflächen und Gärten sollen möglichst nicht befahren werden. Belebter Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Um Verdichtungen vorzubeugen, ist das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen zu befahren. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen hinsichtlich Bereifung und Bodendruck sind einzusetzen. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutzgesetz zu verwerten.

Baumschutz

Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Im Rahmen der Baugenehmigung sind ggf. Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung der Ergänzungssatzung und auch bei späteren Umbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Bäume

Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung des Gebäudes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Bodendenkmal

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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).

Alllastenverdacht

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastenverdacht schließen lassen, so ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim umgehend zu benachrichtigen.

Geobasisdaten

Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 10/2023

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 30.11.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung hat in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom die Ergänzungssatzung in der Fassung vom gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den Stadt Forchheim

 Dr. Uwe Kirschstein, Oberbürgermeister

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

Forchheim, den Stadt Forchheim

 Dr. Uwe Kirschstein, Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom über das Inkrafttreten der Ergänzungssatzung unterrichtet.

STADT FORCHHEIM



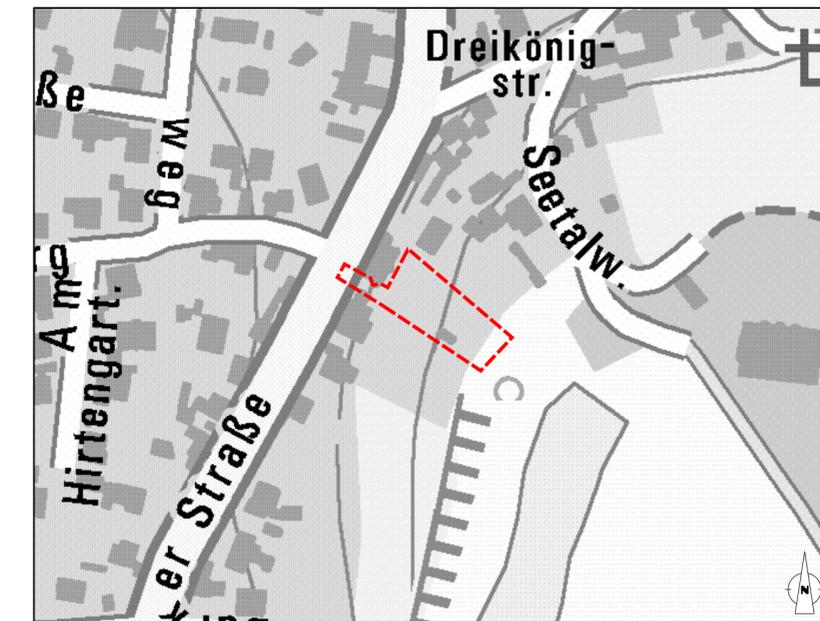
Ergänzungssatzung Nr. 7/12

- NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM - BURK

BEREICH Burker Straße 77A

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADTBAUAMT FORCHHEIM		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Aufstellung	Vielberg	Schönheit		30.11.2023
Vorentwurf	dwplanung	dwplanung		xx.xx.2024
Entwurf	xxx, x.	xxx, x.		xx.xx.2024
REFERATSLEITER Franz, R.				