Bürgermeisteramt
der
Gemeinde Forchheim

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan „Lehgarten“ der Gemeinde Forchheim

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist genau umgrenzt.

2. Das Gebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bzw. als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

3. Im WA gilt:
a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
b) Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
c) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind nicht zulässig.

4. Im MD gilt:
a) Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sind unzulässig.
b) Vergnügungstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil.

2.
a) Kellergeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

b) Die Traufhöhe beträgt max. 7,00 m.

Für die max. Traufhöhe gilt als Bezugspunkt: OK Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude Schnittpunkt Außenmauer/UK Dachhaut.
Bei Grundstücken, die an zwei Straßen angrenzen wird der Mittelwert festgesetzt.

c) Die Sockelhöhe beträgt bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen mindestens 0,50 m.
Als Bezugspunkt gilt: OK Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude.

§ 3
Bauweise

Im Baugebiet sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

§ 4
Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesene Flächen zulässig.

§ 5
Stellung der Gebäude

Die Hauptfirstrichtung muss von Ost nach West verlaufen, damit die Nutzung der Sonnenenergie auf der Südseite optimal möglich ist.

§ 6
Garagen und Betriebsgebäude

1. Garagen und Betriebsgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei der Berechnung der zulässigen Wandfläche und –höhe von Garagen nach LBO wird bei noch unbebauten Nachbargrundstücken OK Hinterkante Gehweg als spätere Geländehöhe angenommen.

2. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu den öffentlichen Straßen- bzw. Gehwegflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

§ 7
Befestige Flächen, Stellplätze

1. Im Plangebiet sind je Wohnung 1,5 Stellplätze anzulegen.

2. Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Flächen angelegt werden.

3. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von max. 1,50 m.

§ 8
Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Entlang der Erschließungsstraßen erfolgt die Pflanzung von Feldahorn-Bäumen (öffentliches Pflanzgebot).

2. Auf den privaten Grundstücken ist beim Neubau eines Wohnhauses ein Hochstammbaum mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm nachstehender Artenliste zu pflanzen:
Feld-Ahorn, Kugelahorn, Mehlbeere, Winterlinde, Hainbuche, Eber-Esche, Obsthochstamm.

3. Der beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlich.

§ 9
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Ableitung des Oberflächenwassers sind innerhalb des Baugebietes Versickerungsmulden anzulegen und so weit wie möglich naturnah zu gestalten.
Die Mindeststärke der belebten Bodenschicht hat mind. 35 cm zu betragen. Die anzulegenden Mulden und Rigolen sind regelmäßig zu pflegen, um eine dauerhafte Versickerungsfunktion zu gewährleisten.

a) Versickerung des Regenwassers auf öffentlichen Flächen
Die Rigolen sind entlang der neu herzustellenden Straßen anzuordnen.

b) Versickerung des Regenwassers auf privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser über eine Mulde zu versickern. Die Versickerungsmulde ist auf dem Grundstück anzulegen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine belebte Bodenschicht (Rasenflächen, bepflanzte Mulden) zu versickern. Hierzu ist die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten (siehe Anlage).

Die Zuleitungen zu den Sickerflächen sollten möglichst oberflächig angelegt werden.

Sickerschächte und Rigolen ohne Muldenversickerung sind nicht erlaubt.

Der direkte Kurzschluß der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter durch Bodenaustausch ist ebenfalls nicht erlaubt.

B. Weitergehende Hinweise und Bestimmungen

§ 10
Bestimmungen der Wasserwirtschaft

1. Die Unterkante Kellersohle darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 172,00 m + NN nicht unterschreiten, da der Grundwasserstand jedoch noch weiter steigen kann, sind die Untergeschosse mindestens bis zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand von 173,20 + NN als wasserdichte Wanne auszubilden.

2. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.

3. Das Niederschlagswasser welches auf den privaten Grundstücken anfällt ist auf diesen über eine belebte Bodenschicht zu versickern und darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (§ 45 b Abs. 3 WG i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. S. 157).

4. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich u. Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

5. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, möglichst Kies oder Sand – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

6. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt.

7. Sämtliche Abwässer, die in Untergeschossen anfallen, müssen durch eine Abwasserhebeanlage über die angegebene Rückstauebene von 30 cm über fertiger Straßendecke an die Ortskanalisation abgeführt werden.

§ 11
Bestimmungen des Landesdenkmalamtes

Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Denkmalpflege anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn

Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

§ 12
Bestimmungen des Gesundheitsamtes

a) Bepflanzung
Es sind nur allergenarme Pflanzen zulässig. Birken, Erlen und Haselgewächse werden nicht zugelassen.

b) Regenwasserzisternen
Bei der Verwendung von Regenwasserzisternen ist auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasser zu achten.
Bei der Gemeinde Forchheim ist ein entsprechender Wasserantrag mit genauen Planunterlagen einzureichen.
Der Betreiber muss sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichten, dass er zwischen der Brauch- und Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und hierzu jederzeit entsprechende Kontrollen zulässt.

§ 13
Hinweis des Landwirtschaftsamtes

Die an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt. Auf die damit verbundenen Emissionen wie Lärm, Geruch und Staub wird hingewiesen. Ebenso wird auf die damit verbundene Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und deren ev. Abdrift hingewiesen.
Soweit diese nicht zu verhindern sind, müssen diese Emissionen hingenommen werden.

Forchheim, den 17.01.2009

J. Gerber
Bürgermeister

Bürgermeisteramt
der
Gemeinde Forchheim

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO „Lehgarten“ der Gemeinde Forchheim

§ 1
Gestaltung der Gebäude

1. Die Dachneigung beträgt:

a) bei Hauptgebäuden	25° - 45 °
b) bei Betriebsgebäuden, Garagen, Carports	15 ° - 30 °
c) bei Gebäuden mit Pultdächern	12 ° - 20 °

Garagen und Carports können auch mit Flachdächern ausgeführt werden, sofern diese dann begrünt werden.

2. Dachgaupen und Dachflächenfenster sind gestattet. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf max. 2/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen. Sie sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Gaupen müssen mind. 3 Ziegelreihen (ca. 1,00 m) durchlaufen. Die Seitenwangen müssen in Farbe der Dachdeckung angepasst werden.

3. Als Dacheindeckung werden nur Ziegeln in den Farben naturrot bis rotbraun zugelassen. Weiße, helle, blanke, glänzende oder leuchtende Farben sind unzulässig.
Für Betriebsgebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
Dachaufbauten und Eindeckungsmaterialien zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch in anderen Farben ausnahmsweise zulässig.

§ 2
Gestaltung und Nutzung von Grundstücken

Die Grundstücke sind im Zuge einer Bebauung auf Straßenniveau aufzufüllen.

§ 3
Niederspannungs-Freileitungsverbot

Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

§ 4
Gestaltung von Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen Einfriedigungen aus Gründen des Sichtschutzes in einer Tiefe von 2,00 m nur eine max. Höhe von 0,80 m aufweisen.

Forchheim, den 17.01.2009

J. Gerber
Bürgermeister