

I. PRÄAMBEL

Die Stadt Forchheim beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-9.1.1 Forchheim Mitte, Bereich östlich der Theodor-Heuss-Allee, zwischen Bahnhofplatz und Wiesent, „Postquartier“ in der Fassung vom ... als Satzung. Der Bebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich den rechtsgründigen Bebauungsplan Nr. 1/4-9.1 (in Kraft getreten am 06.03.1987). Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung. Es gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Forchheim, Birkenfelderstraße 2-4, 93301 Forchheim, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. überbaubar 2. nicht überbaubar
URBANES GEBIET
GRZ 0,8 Grundflächenzahl, siehe TF Nr. 1.2.1
GRZ* 1,0 Grundflächenzahl, siehe TF Nr. 1.2.1
GFZ 2,0 Geschossflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. ... m üNN Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalnull (NN)
TH max.: ... m üNN Traufhöhe als Höchstmaß in m über Normalnull (NN)
FH max.: ... m üNN Firsthöhe als Höchstmaß in m über Normalnull (NN)
SD Satteldach
40°- 50° Dachneigung
Baugrenze
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Privatstraße
Bereich für Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
private Grünflächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe TF Nr. 4.1 und 4.2

- Maßnahmen uferbegleitende Vegetation
Bäume zum Anpflanzen
Bäume zum Erhalt
TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsträger und Gewässerunterhaltung
GF Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Rettungsdienste sowie Ver- und Entsorgungsträger
G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 2018, Teil 1 - Teil 2), sowie TF Nr. 2.2
Umgrenzung der Teilflächen für Emissionskontingente (LeK) (siehe TF Nr. 2.4)
Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren (siehe TF Nr.2.4)

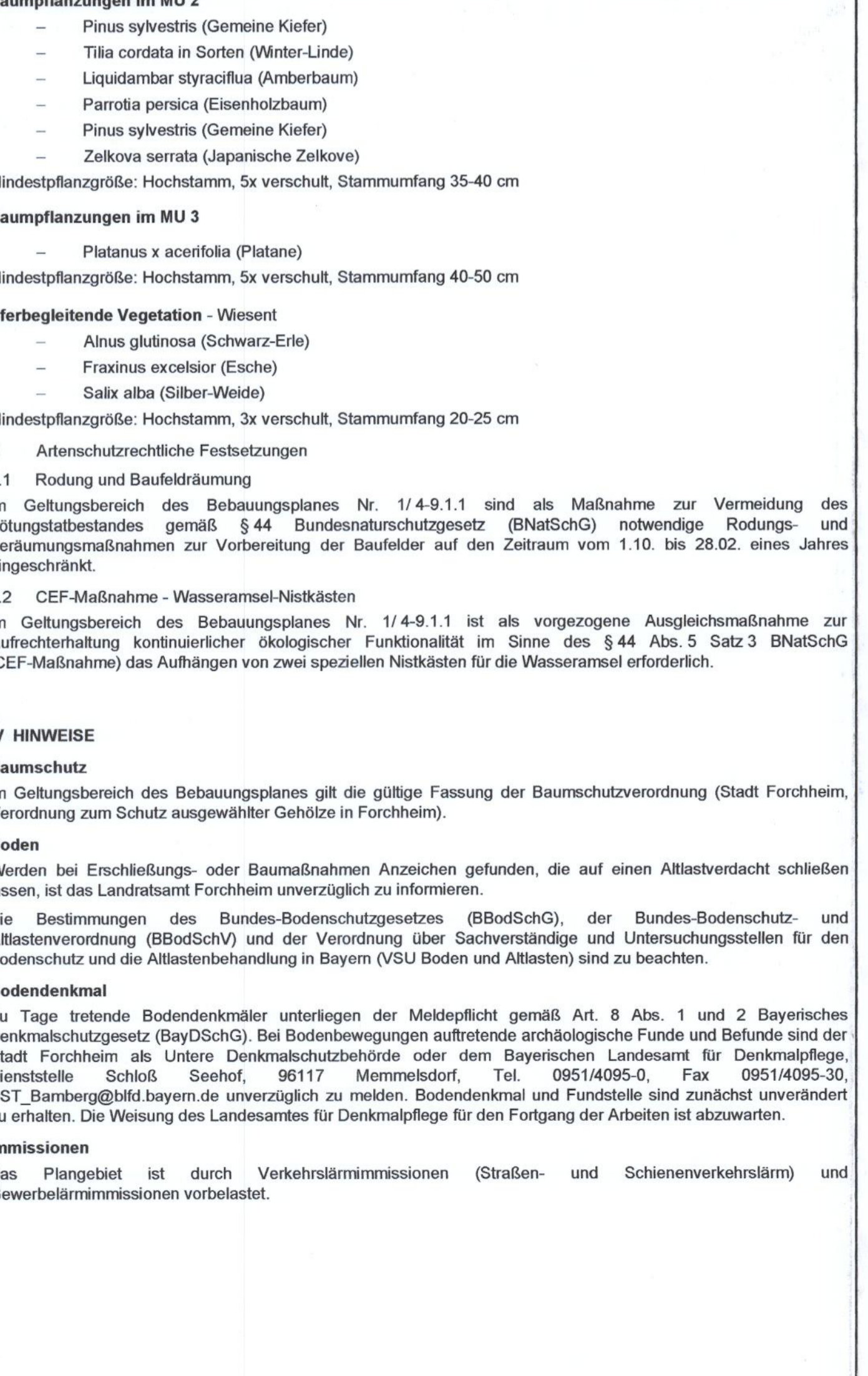
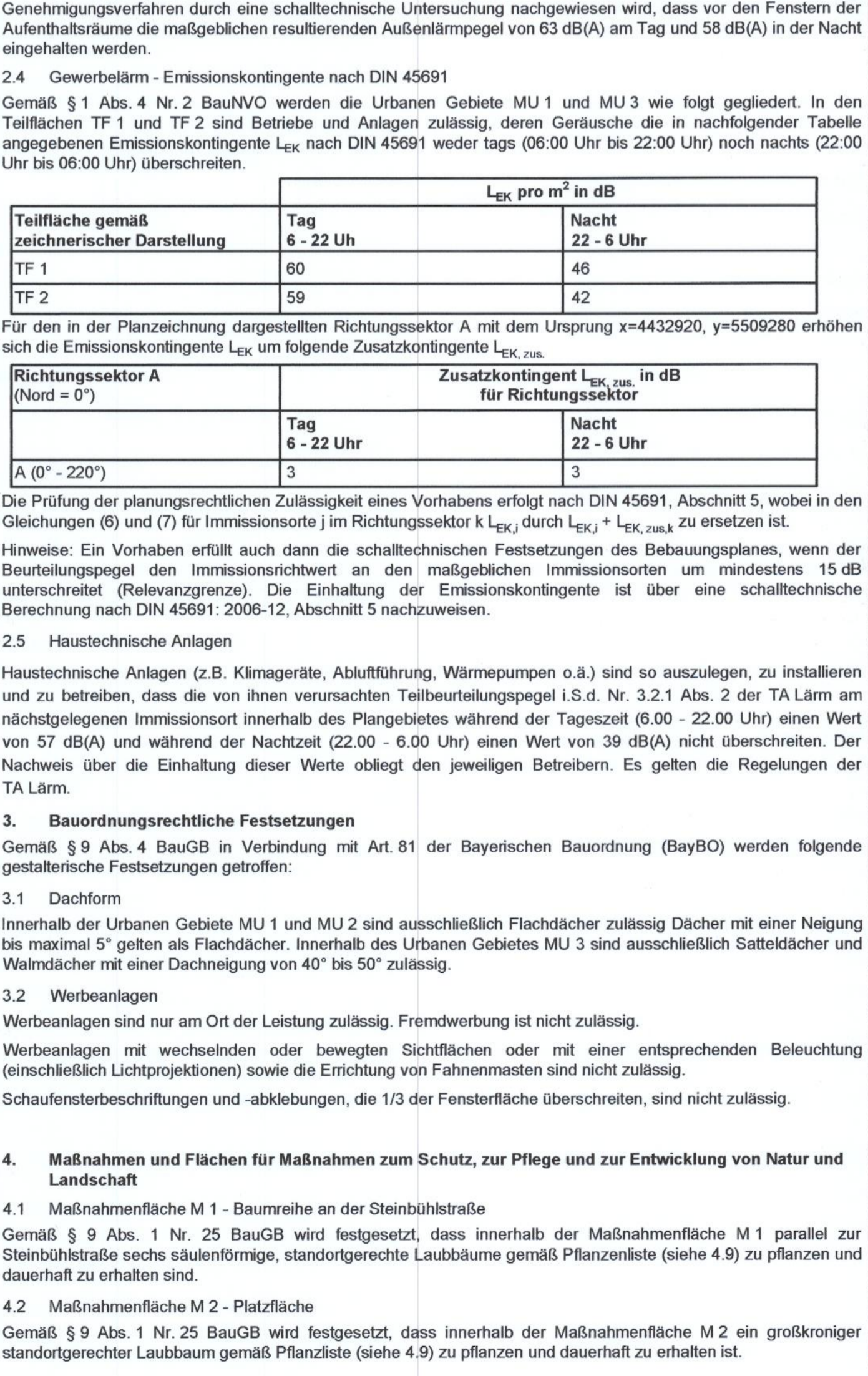
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Urbane Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3
Gemäß § 6a BauNVO wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.
1.1.2 Urbane Gebiet MU 3 - vertikale Gliederung
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 3 im Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig sind.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Grundflächenzahl GRZ* im MU 3
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.
1.2.2 Dachaufbauten
Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 1 Dachaufbauten wie technische Aufbauten auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.
1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
1.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zulässig sind.
Innerhalb der Tiefgarage (TG) in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder bis zu einer maximalen Fläche von 25% der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 1 Vordächer die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Bei Überbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Vordächer muss die lichte Höhe mindestens 3,5 m betragen.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 2 Balkone die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,0 m überschreiten dürfen.

1.4 Maß der Tiefe der Abstandsfläche
Für Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der festgesetzten Baugrenzen finden die Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung, sofern zusätzlich die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und deren zugehörig in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe bzw. maximale Gebäudehöhe in m über NN nicht überschritten werden.
1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
1.5.1 Gehrecht G
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
1.5.2 Geh- und Fahrrecht GF
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Fahrrechte zugunsten der Anlieger, der Rettungsdienste sowie Ver- und Entsorgungsträger und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
1.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL
Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerunterhaltung festgesetzt.
2. Immissions-schutzbezogene Festsetzungen
2.1 Verkehrslärm - Grundrissorientierung
Zum Schutz vor Verkehrslärm wird für die schienenzugewandten Ostfassaden im MU 2 und MU 3 festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig sind.
Ausnahmsweise können an den schienenzugewandten Ostfassaden Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn vor mindestens einem Fenster je Aufenthaltsraum bauliche Schutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte, schalldämm belüftete Wintergärten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, verglaste, schalldämm belüftete Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch die sichergestellt wird, dass vor den geschützten Fenstern der Aufenthaltsräume die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel von 63 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.
2.2 Verkehrslärm - Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018, Teil 1 und Teil 2, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel La (ermittelt nach DIN 4109-2:2018-01, Ziff. 4.4.5) gegen einwirkenden Lärm zu treffen sind.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w,ges gemäß DIN 4109 (2018) erfüllen:
Anforderung gemäß DIN 4109 (2018)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.
Bürosräume und ähnliche Nutzungen
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_w,ges in dB
La - 30
La - 35
Mindestens einzuhalten ist R_w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der zum Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_0 durch dem Korrekturfaktor K_a zu korrigieren.
Weicht das Bauvorhaben von den Eingangsdaten ab, die der Schallausbreitungsberechnung (IBAS-Bericht Nr. 17.10029-b01a vom 21.09.2018) zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109 (2018) zugrunde gelegt wurden, ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmende Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen sind. Der Nachweis der DIN 4109 (2018) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Hinweis: Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. die Nachtzeit sind in den Anlagen 7 des Schallgutachtens, IBAS-Bericht Nr. 17.10029-b01a vom 21.09.2018, dargestellt.
2.3 Bedingte Festsetzung - Schienenverkehrs-lärm
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erst zulässig ist, wenn die aktiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss 621 10-621ppa004/2304#001 vom 22.01.2016 für die ICE-Ausbaustrasse - Verkehrsprojekt „Deutsche Einheit Schiene Nr. 8“ wirksam sind.
Ausnahmsweise können in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 vor Wirksamwerden der o.g. planfestgestellten aktiven Schallschutzmaßnahmen Aufenthaltsräume vorgesehen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel von 63 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.
2.4 Gewerbelärm - Emissionskontingente nach DIN 45691
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 wie folgt gegliedert. In den Teilflächen TF 1 und TF 2 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LeK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
LeK pro m^2 in dB
Teilfläche gemäß zeichnerischer Darstellung Tag 6 - 22 Uhr Nacht 22 - 6 Uhr
TF 1 60 46
TF 2 59 42
Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem Ursprung x=4432920, y=5509280 erhöhen sich die Emissionskontingente LeK um folgende Zusatzkontingente LeK_zus:
Richtungssektor A (Nord = 0°) Zusatzkontingent LeK_zus in dB für Richtungssektor
Tag 6 - 22 Uhr Nacht 22 - 6 Uhr
A (0° - 220°) 3 3
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k LeK_j durch LeK_j + LeK_zus,k zu ersetzen ist.
Hinweise: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Einhaltung der Emissionskontingente ist über eine schalltechnische Berechnung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.
2.5 Haustechnische Anlagen
Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszuführen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort innerhalb des Plangebietes während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) einen Wert von 57 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen Wert von 39 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
3.1 Dachform
Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 3 sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.
3.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sowie die Errichtung von Fahnenmasten sind nicht zulässig.
Schaufensterbeschriftungen und -ablebungen, die 1/3 der Fensterfläche überschreiten, sind nicht zulässig.
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.1 Maßnahmenfläche M 1 - Baumreihe an der Steinbühlstraße
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 parallel zur Steinbühlstraße sechs säulenförmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe 4.9) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
4.2 Maßnahmenfläche M 2 - Platzfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ein großkroniger standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzenliste (siehe 4.9) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, für die ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt ist, zwei mittelkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe 4.9) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind, auf einer Fläche von mindestens 25 m^2 Sträucher und Stauden und auf einer Fläche von mindestens 25 m^2 Gräser zu pflanzen sind.
4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen und Tiefgaragen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen und Tiefgaragen (TG), soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationsstrategie ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationsstrategie mit einer Stärke von mindestens 120 cm zu modellieren.
4.5 Begrünung der Stellplatzflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 2 je drei ebenerdige Stellplätze ein mittelkroniger standortgerechter Laubbau und im Urbanen Gebiet MU 3 je vier ebenerdige Stellplätze ein mittelkroniger standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzenliste (siehe 4.9) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
4.6 Urbane Gebiet MU 3
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU 3 neben den stellplatzbezogenen Baumpflanzungen drei weitere mittelkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe 4.9) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
4.7 Dachflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 mindestens 70 % der Dachflächen von Flachdächern mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsstrategie muss mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainageschicht betragen.
4.8 Baumerhalt im Uferbereich der Wiesent
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Baumbestand innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Baumpflanzungen nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu ersetzen. Bei Durchführung der Hochbau- und Tieferbauarbeiten sind zwingend die Bestimmungen der DIN 18920 und der FAS LP 4 zu beachten, wie die Errichtung eines ortsfesten Zaunes vor Beginn der Bauarbeiten im gesamten Wurzelbereich des Baumes (Kronenraufe zuzüglich 1,5 m) und der privaten Grünfläche am Wiesentufer sowie eine ökologische Baubegleitung seitens des Bauherrn.
4.9 Pflanzenliste
Maßnahmenfläche M 1 - Baumreihe an der Steinbühlstraße
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Säulen-Eiche)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 30-35 cm
Maßnahmenfläche M 2 - Platzfläche
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
Sophora japonica 'Regent' (Japanische Schnurbaum)
Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 5x verschult, Stammumfang 40-50 cm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wiesenzugang
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Salix alba (Silber-Weide)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 5x verschult, Stammumfang 35-40 cm
Bereich Stellplätze - MU 2 und MU 3
Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Rot-Esche)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 30-35 cm
Baumpflanzungen im MU 2
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 5x verschult, Stammumfang 35-40 cm
Baumpflanzungen im MU 3
Platanus x acerifolia (Platane)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 5x verschult, Stammumfang 40-50 cm
Uferbegleitende Vegetation - Wiesent
Ainus glutinosa (Schwarz-Erle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Salix alba (Silber-Weide)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 20-25 cm
5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
5.1 Rodung und Baufeldräumung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/4-9.1.1 sind als Maßnahme zur Vermeidung des Tötungsstattdes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendige Rodungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung der Baufelder auf den Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines Jahres eingeschränkt.
5.2 CEF-Maßnahme - Wasseramsel-Nistkästen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/4-9.1.1 ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahme) das Aufhängen von zwei speziellen Nistkästen für die Wasseramsel erforderlich.
IV HINWEISE
Baumschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die gültige Fassung der Baumschutzverordnung (Stadt Forchheim, Verordnung zum Schutz ausgewählter Gehölze in Forchheim).
Boden
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) und der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) sind zu beachten.
Bodenkmal
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalchutzgesetz (BayDSchG). Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Forchheim als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, Fax 0951/4095-30, DST_Bamberg@bild.bayern.de unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Immissionen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) und Gewerbelärmimmissionen vorbelastet.

VERFAHRENSVERMERKE
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1/4-9.1.1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 10.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.05.2018 hat in der Zeit vom 28.05.2018 bis 28.06.2018 stattgefunden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 28.06.2018 frühzeitig beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.11.2018 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer mindestens eines Monats, in der Zeit vom 17.12.2018 bis 23.01.2019 öffentlich ausgestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 bis 23.01.2019 beteiligt.
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 28.03.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.11.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Forchheim, den 29.03.2019
Stadt Forchheim
Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 49 vom 05.07.2019 in Kraft.
Forchheim, den 05.07.2019
Stadt Forchheim
Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister
Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.



STADT FORCHHEIM
Logo of the city of Forchheim.
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/4-9.1.1
FORCHHEIM MITTE, BEREICH ÖSTLICH DER THEODOR-HEUSS-ALLEE, ZWISCHEN BAHNHOFSPLATZ UND WIESENT, „POSTQUARTIER“ ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13 A BAUGB

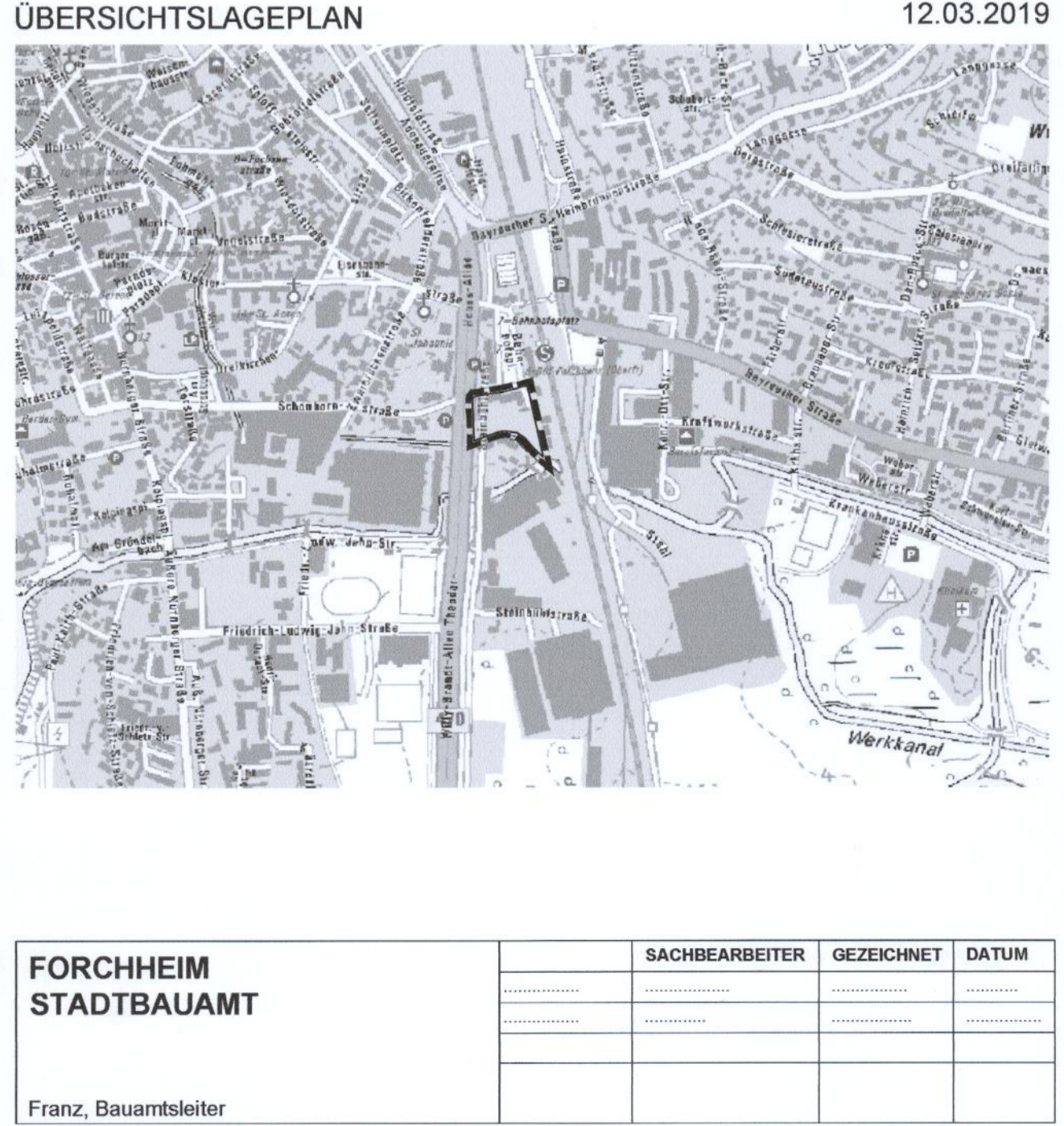


Table with 3 columns: SACHBEARBEITER, GEZEICHNET, DATUM. Row 1: FORCHHEIM STADTBAUAMT, Franz, Bauamtsleiter