

Festsetzungen durch Text und Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO u. § 9 BauNVO)**
- GE 1.1 Gewerbegebiet, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 - Betriebswohnungen unzulässig
 - Einzelhandelsnutzungen unzulässig
 - Vergnügungstätten unzulässig
 - GI 1.2 Industriegebiet, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 - Betriebswohnungen unzulässig
 - Einzelhandelsnutzungen unzulässig
 - Vergnügungstätten unzulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- z.B. GRZ 0,8 2.1 Grundflächenzahl 0,8
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden wasserdurchlässig angelegte Stellplatzflächen nur zu 50 % angerechnet.
 - BMZ 10,0 2.2 Baumassenzahl
 - THmax 2.3 max. zul. Traufhöhe über natürlichem Gelände. Die Höhe des natürlichen Geländes wird allgemein auf 200,50 m ü. NN festgelegt. Geringfügige Bauteile (Fahrschul-schächte, Schornsteine o.ä.) dürfen von der max. zulässigen Traufhöhe abweichen.

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 3.1 Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 u. Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

- 5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13)**
- 5.1 Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegung festgesetzt.

- 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 6.1 Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen durchgeführt und Festsetzungen getroffen:
 - Beseitigung der Ablagerungen
 - Herstellung von Sandmagerrasen
 - Erhalt des Kiefernbestandes und seiner südexponierten Böschung (Teilfläche Fl.Nr. 675)
 - Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die dem erreichten Zustand "Sandmagerrasen" entgegenstehen wie z.B.: Lagerplatznutzung, Freizeitnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Ablagerungen.
 - Einfriedungen jeglicher Art sind verboten.
 - Eine gegebenenfalls erforderliche Pflege durch Schrägpfahnd und Entfernung des Mahdguts und/oder ein erneutes Abschieben des Oberbodens ist in Absprache mit der Stadt Forchheim zulässig.
- Detailierte Beschreibungen der Maßnahmen und Erläuterung des errechneten Ausgleichsbedarfs s. Begründung.

6.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan werden die nachstehenden, im Geltungsbereich liegenden Grundstücke festgesetzt:

Gemarkung	Fl.-Nr.	Größe m²	Nutzung	Ziel
Kersbach	625	TF 1288	Brachfläche	Sandmagerrasen
Kersbach	625/2	TF 434	Brachfläche	Sandmagerrasen
Kersbach	611/3	TF 1939	Brachfläche	Sandmagerrasen
Kersbach	674	6030	Grünland	Sandmagerrasen
Kersbach	681	TF 13928	Brachland	Sandmagerrasen
Kersbach	682	6105	Brachland	Sandmagerrasen
Kersbach	683	2900 (x2)	Ackerland	Sandmagerrasen
anrechenbare Fläche		35524 m²		

6.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Zum weiteren Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan werden nachstehende externe Flurstücke dem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung	Fl.-Nr.	Größe m²	Nutzung	Ziel
Kersbach	1302	TF 3000 x2	Grünland	Wald
Kersbach	686	5408 x2	Brachfläche	Sandmagerrasen
anrechenbare Fläche		16816 m²		

- Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
- Anpflanzung von Laubmischwald
 - Herstellung von Sandmagerrasen

6.3 Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die unter Punkt 6.1 und 6.2 aufgeführten Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Verfügung gestellt. Zur Sicherstellung der Flächen und Maßnahmen werden entsprechende Grunddienstbarkeiten auf den betroffenen Grundstücken eingetragen (Teilflächen der Flstnr. 625, 625/2 und 611/3 je Gemarkung Kersbach) und städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft abgeschlossen.

7. Grünordnung

- 7.1 Auf privaten Parkplatzflächen ist je 6 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum mit einer ausreichend großen Baumscheibe (ca. 5 m²) zu pflanzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ruhebedürftige Räume (z.B. Büroräume) sind so auf dem Betriebsgrundstücken zu situieren, dass zur A 73 hin eine Abschirmung durch andere Bauwerke, z.B. Lagerhallen, Produktionsgebäude, gegeben ist.

In ruhebedürftigen Räumen sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinien 2719 "Schallschirmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 91 BayBO)

9. Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 9.1 Wands- und Dachflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.
9.2 Dachbegrenzung auf den Gebäuden ist zulässig.

10. Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 10.1 Die Einfriedungen dürfen 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind möglichst mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind unzulässig.

11. Stellplätze (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

- 11.1 Private und öffentliche Stellplätze sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken dienen, sind wasserdurchlässig zu gestalten. Siehe auch Punkt 2.1.

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- Hinweise**
- - - - - Bauverbotszone (40 m zur A 73, 20 m zur St 2244)
 - - - - - Baubeschränkungszone (100 m zur A73, 40 m zur St 2244)

Vorhaben und Maßnahmen in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Stimmrechtsträgers. Allgemein gilt, dass Werbe-, Beleuchtungsanlagen und ähnliches so anzubringen sind, dass Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen nicht geblendet werden oder allgemein die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sind die notwendigen Sichtflächen freizuhalten.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Flurstücken zur Staatsstraße St 2244 sind nicht zulässig.

Baugrund:
Hoch anstehendes Grundwasser oder erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauwerksgründung können nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmale:
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0 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).

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 29.06.2006 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 21.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 19.06.2006 in der Zeit vom 24.07.2006 bis 07.08.2006 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2006 in der Zeit vom 19.07.2006 bis 18.08.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.01.2007 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 29.01.2007 bis 02.03.2007 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 12.01.2007 bis 19.02.2007 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschl. vom 26.03.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2007 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

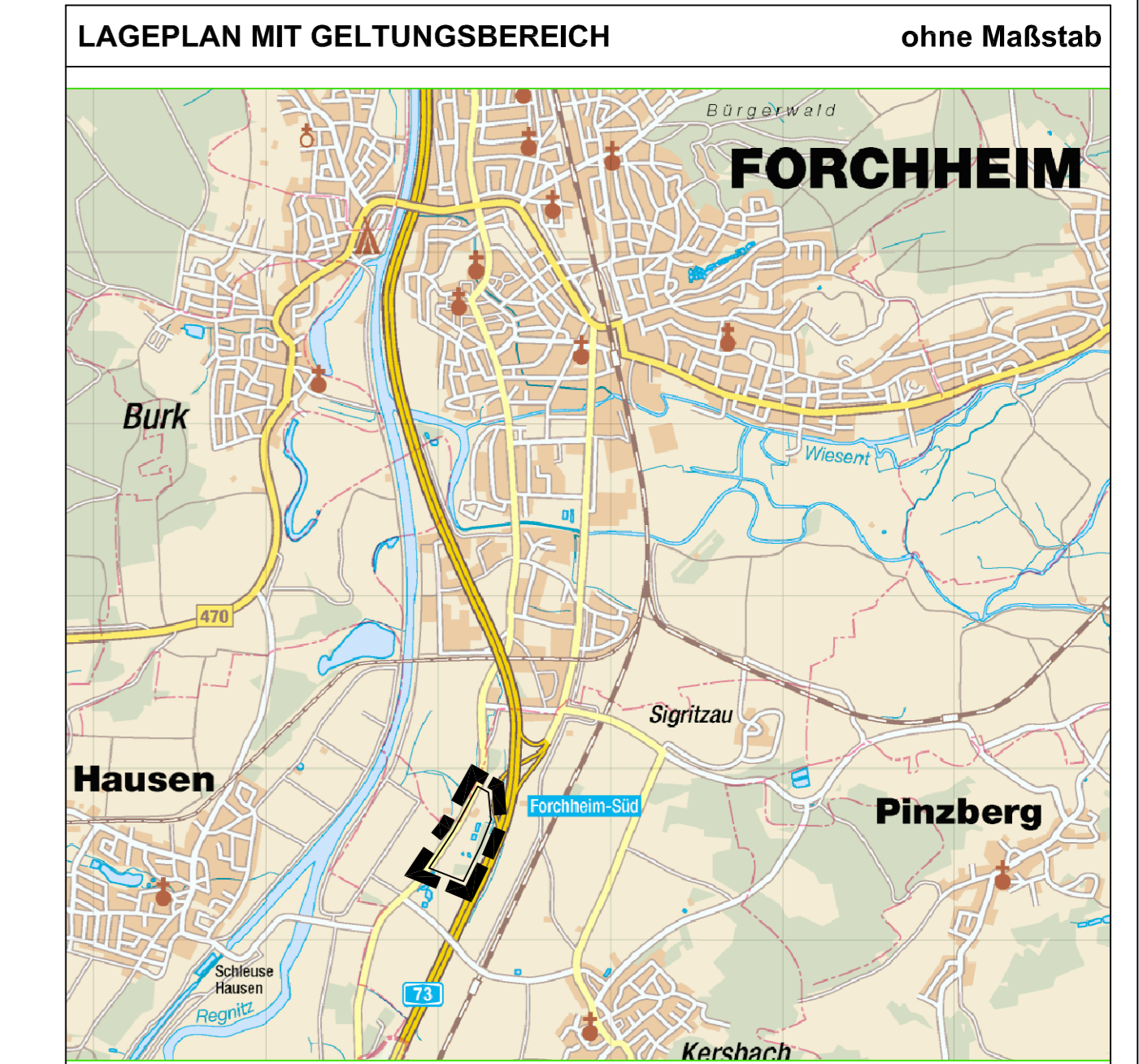
Forchheim, den 19.07.2007 Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 11 vom 25.05.2007 in Kraft.

Forchheim, den 19.07.2007 Stadt Forchheim

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 19.07.2007 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6/14
-NEUAUFSTELLUNG-
GEBIET FORCHHEIM-SÜD, ZWISCHEN DER ANSCHLUSSTELLE
FO-SÜD UND EHEMALIGE SANDGRÜBEN**



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
		DWORSCHAK	BAUER	19.06.06
		DWORSCHAK	BAUER	08.01.07
		DWORSCHAK	BAUER	12.03.07

BOCK, BAUDIREKTOR