



**Planungsrechtliche Voraussetzungen**  
 Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- die BauNVO BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die PlanZV 90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-4).
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630).

**Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO  
 z.B. TH= 12,00 m z.B. max. 12,00 m über natürlichem Gelände, § 18 BauNVO  
 GD/DF, DN max 20° geneigtes Dach / Flachdach mit einer Dachneigung von max 20°  
 Baugrenze, § 23 BauNVO  
 Straßeneckfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, z.B. Wirtschaftsweg mit Begleitgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Hochspannungseleitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a.B. BauGB  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a.B. BauGB  
 öffentliche Grünfläche mit Graben zur Oberflächenentwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Straßeneckfläche  
 z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7  
 Bodendenkmal, Lage siehe Begründung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 Das Baugelände wird als Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 3 aufgeführten Nutzungen (Betriebsvorrichtungen und Versorgungseinrichtungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Ein- und Ausfahrten sind im Geltungsbereich folgendermaßen anzuordnen:  
 Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben sind zulässig, wenn die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang steht, eine deutliche Flächen- und umsatzmäßige Unterteilung zum Hauptbetrieb besteht und eine räumliche und sortimentbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.  
 Folgende nicht innerstadtrelevante Sortimente sind generell zulässig:  
 Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- / Holz- materialien, Kühle. Jeder andere Einzelhandel ist ausgeschlossen.

**1.2 Mass der baulichen Nutzung**  
 Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.  
 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.  
 Die Traufhöhe gilt entsprechend dem Planertrag als Höchstgrenze. Die Höhenlage bezieht sich auf das vorhandene natürliche Gelände.

**1.3 Bauweise**  
 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**1.4 Verkehrsflächen**  
 Die Aufhebung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.  
 Die für die Errichtung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Privatgrundstücken erforderlichen Böschungen und Böschungserhaltungen sind zu stellen.  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zum Erhalt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu berücksichtigen. Ein- oder Ausfahrten für die Feuerwehr können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.5 Hochspannungseleitungen**  
 Für die im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifen entlang der oberirdischen Hochspannungseleitung gilt, dass innerhalb des Schutzstreifens bauliche Anlagen eine Erdböhe von 2,00 m über NN nicht überbaut werden dürfen. Zu jeglichen Bau- und Erdarbeiten und Baustelleneinrichtungen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungseleitung ist die Zustimmung des Leitungsleiters erforderlich (s. Merkblatt E.04).

**1.6 Bauverbote- bzw. Beschränkungszone**  
 Es sind die Bauverbote (20 m) und die Beschränkungszone (40 m) zu beachten. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig. In der Beschränkungszone ist mit Zustimmung des Straßenbauamtes eine Bebauung möglich.

**1.7 Immissionsschutz**  
 Ruuhedürftige Räume müssen auf der St 2244, der A 73 und der geplanten Südumgehung (B 470 neu) abgewandten Gebäudehöfen angeordnet werden. In ruuhedürftigen Räumen sind Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDE-Richtlinie 2719 (Schallschlammung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) herzustellen. Betriebsvorrichtungen sind nicht zulässig.  
 Für das gesamte Gebiet wird ein flächenbezogener Schallschutzpegel von 60 dB(A)<sub>1m</sub> tags und nachts festgesetzt.

**2. Bauordnungsrecht (BauGB LV m. Art. 81 BauBO)**

**2.1 Baugestaltung**  
 Als Dachform wird das Flachdach oder ein fachgeneigtes Dach mit einer Neigung von max. 20° festgesetzt. Die Anwendung von Solartechnik und die Anlage einer Dachbegrünung sind zulässig und werden empfohlen.  
 Fassadenflächen dürfen nicht als Werbeflächen genutzt werden. Eine Ausnahme besteht in der Anbringung des Firmennamens und des firmeneigenen Logos auf der Fassadenfläche der Gebäude.  
 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.  
 Werte- und Beleuchtungsanlagen sind vor dem Anbringen mit dem jeweiligen Straßenleuchtenträger abzustimmen und generell so anzubringen, dass von ihnen keine Blendwirkung ausgeht.

**2.2 Einfriedigungen**  
 Für Einfriedigungen sind Zaunsockel und Mauern unzulässig. Die Einfriedigungen mit lebenden Zäunen (geschnittene Hecke) sind gestattet. Zur Erhaltung der biologischen Durchgängigkeit im Gebiet ist in den Zäunungen direkt über dem Erdboden ein Abstand von jeweils ca. 5 m ein Durchlass von 30 x 30 cm herzustellen.

**2.3 Abgrenzungen und Aufschüttungen**  
 Abgrenzungen und Aufschüttungen der Baugrundstücke sind bis auf 0,5 m über oder unter der OK der sie erschließenden Straße zulässig.

**2.4 Stellplätze**  
 Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Aufbau (Unterbau der Flächen) und wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

**3.1 Nicht überbauten Grundstücksflächen**  
 Zur Entwicklung von naturschutzrechtlich wertvollen Trockenstandorten soll auf den Freiflächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden auf eine Oberbodenabdeckung verzichtet werden. Stattdessen ist eine Abdeckung mit autochthonen Saeg (mit ca. 50 cm Mächtigkeits) vorzunehmen. Die Flächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen oder können mit Saeg der „Sandhaase-Franken“ eingesät werden.

**3.2 Private Pflanzmaßnahmen**  
 Für die Flächen, für die private Pflanzmaßnahmen festgesetzt sind, ist die Maßgabe von Art und Umfang der Bepflanzung der Begründung zu entnehmen. Die zu verwendenden Gehölz- und Pflanzensorten sowie die Pflanzgrößen sind in der Begründung (siehe Punkt 3.8) dargestellt.  
 Fensterlose Außenwände von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit einer Kletterpflanze zu begrünen.  
 Auf den Stellplatzflächen ist pro 8 Stellplätze je ein großkröniger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 10/15 cm zu pflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Ausfällen nachzupflanzen.

**4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**

**4.1 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen innerhalb des Geltungsbereiches**  
 Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden nachstehende Flurstücke dem Bebauungsplan als interne Ausgleichsflächen zugeordnet. Die anrechenbare Größe beträgt insgesamt 42668 qm. Die detaillierte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf den nachfolgenden Ausgleichsflächen sind Punkt 5 des Umweltberichts zur Begründung zu entnehmen.  
 Für die im Bebauungsplan als Fläche „A“ gekennzeichnete interne Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 - Erhalt der Biotopfläche (Teil) Nr. 6332-1043, Magerweiden  
 - Entwicklung von Sandmagerrasen  
 - Entwicklung von flachen Versickerungsrinnen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind zulässig.  
 Für die im Bebauungsplan als Fläche „B“ gekennzeichnete Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 - Anpflanzen von Gehölzgruppen und Schaffung von linearen Bruchstreifen, (s. auch P. 5 der Festsetzungen)  
 - Anlegen von Feuerföhren oder fachen Topfen (siehe Punkt 5 des Umweltberichts zur Begründung).

**4.2 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb des Geltungsbereiches**  
 Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden nachstehende Flurstücke dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Die anrechenbare Größe beträgt insgesamt 42779 qm. Die Pflanzungen und Ansaaten sind bis zu dem Ende der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.  
 Die detaillierte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf den nachfolgenden Ausgleichsflächen sind Punkt 5 des Umweltberichts zur Begründung zu entnehmen.

**4.2.1 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1259 Gemarkung Kersbach**  
 Teilfläche 1, Maßnahmenfläche 10200 m<sup>2</sup>  
 Aktuelle Nutzung: Ackerfläche, intensiv genutzt (Kategorie I gem. Leitfaden BayStimLU)  
 Entwicklungszustand: autochthone Grünland, Einflutung Kategorie III (zweifache Aufwertung gem. Leitfaden BayStimLU, anrechenbare Fläche 10200 m<sup>2</sup>)  
 Teilfläche 2, Maßnahmenfläche 9550 m<sup>2</sup>  
 Aktuelle Nutzung: Ackerfläche, intensiv genutzt (Kategorie I gem. Leitfaden BayStimLU)  
 Entwicklungszustand: Streubehölzer, Einflutung Kategorie III (zweifache Aufwertung gem. Leitfaden BayStimLU, anrechenbare Fläche 19100 m<sup>2</sup>)  
 Die Fertigstellungsfrist wird für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn festgesetzt.

**4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen Fl.Nr. 923, 927, 995, Gemarkung Buckenhöfen**  
 Gesamtfäche 6906 m<sup>2</sup>  
 Aktuelle Nutzung: Ackerfläche (Kategorie I gem. Leitfaden BayStimLU)  
 Entwicklungszustand: Streubehölzer, Einflutung Kategorie III (zweifache Aufwertung gem. Leitfaden BayStimLU, anrechenbare Fläche 13812 m<sup>2</sup>)  
 Zur Herstellung werden folgende Maßnahmen festgesetzt (DIN 18300, DIN 18915):  
 - Abschneiden und Abtransportieren des humosen Oberbodens bis zur anstehenden Sandschicht  
 - eigene Ansaat mit autochthonen Saatgut der Sandsteine Frankens (ca. 3 qm)  
 Die Fertigstellungsfrist wird für den Zeitraum von 3 Jahren ab Maßnahmenbeginn festgesetzt.

**4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen Fl.Nr. 923, 927, 995, Gemarkung Buckenhöfen**  
 5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 BImSchG  
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchzuführen, um Gefährdungen von Art der Anlage (FFH-Schutzziele) und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese Maßnahmen sind Grundlage bei der Ermittlung der Verortungsbestände gem. § 44 BImSchG:  
 - Erhaltung des Grabens am Südrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6/15 GE  
 - Pflanzung ausschließlich eines Pufferstreifens von 20m  
 - Minimierung des Personen- und Fahrzeugverkehrs am Südrand des Gewerbegebietes durch entsprechende Erschließung, Sichtschutz durch Heckenpflanzung bzw. Einpflanzung des Zaunes,  
 - Pflege des Reibholz-Lebensraumes im Bereich der Freizeitanlage zum MD-Kanal und am Graben am Südrand des Gewerbegebietes,  
 - Heckenpflanzung bzw. Einpflanzung des Zaunes als Sichtschutz nach Westen,  
 - Herstellung eines artgerechten Lebensraumes für das Reibholz im Bereich der Freizeitanlage zum MD-Kanal.

**II. HINWEISE**

	bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
	bestehende Grundstücksangrenze
	Flurnummer
	Dachform
	Dachneigung
	Traufhöhe
	Füllschemata der Nutzungserschablone

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mind. 3 m<sup>3</sup> empfohlen. Die Anlage von Vegetationsdrainagen ist zulässig.  
 Sollten innerhalb des Geltungsbereiches bei den Baumaßnahmen Bodenkennlinien aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayOStEG) und die Archäologische Außenstelle für Oberfranken, Sachb. Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0915/140952 ist unverzüglich zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayOStEG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayOStEG).  
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landesamt für Umwelt, Wasser und Energie unverzüglich zu informieren.  
 Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern. Für das Bauen in Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
 Vor Baubeginn sollte daher durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z. B. als wasserdichte Wannen) abgedichtet werden.  
 An Bauwerken dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schriftführerzeichen verwechselt oder durch die Schriftführer auf dem Main-Donau-Kanal getrieben bzw. betriebl. werden können (Schutz vor Blendung durch Solarstrahlung).

**Übersichtsplan für Ausgleichsbebauungspläne**  
 ohne Maßstab

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 24.04.2008 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 21.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Fassung vom 10.11.2008 in der Zeit vom 24.11.2008 bis 11.12.2008 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.03.2010 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 29.03.2010 bis 03.05.2010 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.04.2010 bis 03.05.2010 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 01.07.2010 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.06.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim  
 ..... Franz Stumpf  
 Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 15 vom 23.07.2010 in Kraft.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim  
 ..... Franz Stumpf  
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom ..... über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 6/15**  
**-NEUAUFSTELLUNG-**  
**FORCHHEIM-SÜD, GEBIET ZW. MD-KANAL UND ALTER B4, GEMEINDLICH PFAFFENSEE**

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH** ohne Maßstab

**FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT**

VORENTWURF	SACHVERANTWORTLICH	GEZEICHNET	DATUM
ENTWURF	DWORSCHAK	BAUER	10.11.2008
	DWORSCHAK	BAUER	08.03.2010
	DWORSCHAK	BAUER	14.06.2010

B:\Planung\Bebauungspläne (BfP)\BfP 6-15\_Pfaffenst., Vertriebs\BfP\_6\_15\_Pfaffenst. rechts.doc