

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 OK Oberkante als Höchstmaß / max. Höhe baulicher Anlagen über angrenzende Straßenoberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 FD Dachform, Flachdach
 PD Dachform, Pultdach
 DN max. 7° Dachneigung max. 7°
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 Versorgungsfäche Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
 20 KV Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen, je 7,5 m
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 Bäume erhalten
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Strassenrand Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der A 73 von 40 m bzw. 100 m, es gelten die Regelungen nach Bundesfernstraßengesetz.
- Abstand in Meter
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- z.B. Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE
Grundflächenzahl	GRZ 0,8
max. Höhe der baulichen Anlagen	OK ≤ 21 m
Dachform / Dachneigung	FD / PD, DN max. 7°

Die Stadt Forchheim erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 6/8-2.1 (Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Art bauliche Nutzung**
 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/8-2.1 wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 Vergnügungstätten, offene Lagerplätze und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 Einzelhandelsbetriebe mit zentralen Sortimenten (s. d. "Forchheimer Liste" (siehe Anhang der Begründung zum Bebauungsplan)) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern durch aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen ein ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird.
- Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.
2.2 Höhe der baulicher Anlagen
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (maximal zulässige Oberkantebaulicher Anlagen) beträgt 21,0 m. Die Höhenangaben beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraßen Äußere Nürnberger Straße und Boschstraße.
 Betriebsbedingte technische Aufbauten (Fahrstuhlschächte o. ä.) und Solaranlagen, haben sich der Angabe der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen unterzuordnen.
- Baugrenzen**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
- Bauweise**
 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO nur sockellose Maschendraht- oder Stahlgittermattenzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
 Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen um 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

5. Dächer
 Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis max. 7° zulässig.

6. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie
 Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden im Abstand von 1,50 m zu den Dachdrännen (Attika, First, Traufe, Ortsgang) über der Dachhaut zulässig.
 An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur flächenbündig zulässig.

7. Stellplätze, Nebenanlagen
 Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdeckt werden.
 Sonstige Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Passiver Schallschutz
 Im Gewerbegebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen, verursacht durch die Autobahn A 73 in Höhe von 65 bis 72 dB(A), geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen.
 Empfindliche Arbeitsräume sind deshalb so herzustellen, dass gesundheitsschädliche Arbeitsbedingungen verhindert werden. Dazu ist es erforderlich, in den Arbeitsräumen „innen“ die Lärmimmissionen nach Tabelle 6 der VO 2719 zu begrenzen.
 Um die Lärmimmissionsschwerpunkte „innen“ einhalten zu können, ist eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude nach DIN 4109 nachzuweisen.
 Schallschutzfenster sind mindestens mit der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeneinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.
 Die schutzbedingten Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind mit zentralen oder dezentralen schallgedämmten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung auszustatten, die einen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichenden Luftwechsel gewährleisten müssen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Bodendenkmäler**
 Aufgefunden Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 09514095-0 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).
- Altlasten**
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- 30 KV Freileitung**
 Für alle baulichen Anlagen im Schutzzonenbereich der Hochspannungsleitung gelten die Mindestabstände entsprechend der DIN VDE 0210/12.85.

4. Autobahndirektion (Auflagen und Forderungen)
 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
 Eventuelle Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A73 ausgeschlossen ist.
 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionengeldent gemacht werden.
 Die Grundstücke sind gegenüber der Autobahn ohne Tor- und Türöffnungen einzuzäunen.
 Die Entwässerungsanlagen der BAB A 73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
 Von den Betreibern dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A73 beeinträchtigen können.
 Für die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der 40 Meter Bauverbotszone wird die Zustimmung gem. § 9 (2) FStG erteilt, der Eigentümer wird verpflichtet, die Stellplätze unverzüglich und auf eigene Kosten zurückzubauen, wenn dies vom Straßenbausträger der BAB gefordert wird. Für andere bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone wird keine Zustimmung erteilt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**
 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlich nutzbaren Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen, ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Dafür sind anzuwenden die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten", die DIN 18919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung von Grünflächen" sowie die ZTV-Baumpflege 2006.
- Zu erhaltende Vegetationsbestände und Gehölze**
 Die Entfernung oder Beschädigung von zu erhaltenden Vegetationsbestand und Gehölzen ist nicht zulässig.
 Es ist die DIN 18920 anzuwenden. Bei Abgang einzelner Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
 Nicht unter das Verbot fallen notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.
 Die Kronenaufräume zu erhaltender Bäume sind von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten, Geländeabgrabungen sind unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. Art. 10 in der Begründung (Punkt 4) mindestens zweireihig zu pflanzen.
- Stellplatzflächen**
 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
 Als ist ein großkroniger Laubbäum gem. Art. 10 in der Begründung (Punkt 4) je 10 Stellplätze zu pflanzen.
 Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochbord (10 cm) gegen Befahren und Befahren zu sichern.
 Stellplatzflächen für Pkvw und Feuerwehrrfahrarten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Leitungsverlegungen**
 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu den festgesetzten, geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
 Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
 Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gem. Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
 Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Freiflächengestaltungspläne**
 Für die Baugrundstücke ist als Bedingung zur Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan als Bauvorlage einzureichen, gem. der Bayerischen Bauordnung i.V.m. Bauvorlagenverordnung.
- Dachbegrünung**
 Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer sowie Dächer von Nebengebäuden sollen begrünt werden.
 Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 8-10 cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Setum-Kraut-Begrünung herzustellen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau (FL) durchzuführen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 27.06.2013 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.10.2013 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 28.10.2013 bis 22.11.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis 22.11.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 31.03.2014 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 05.05.2014 bis 06.06.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2014 bis 30.05.2014 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 24.07.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.07.2014 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den Stadt Forchheim
 gez.
 Franz Stumpf
 Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim 18/19 vom 12.09.2014 in Kraft.

Forchheim, den Stadt Forchheim
 gez.
 Franz Stumpf
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 03.12.2014 über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.



STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 6/8-2.1
- ÄNDERUNG -

GEBIET FORCHHEIM - SÜD,
BEREICH ZWISCHEN BOSCH- UND ÄUSSERE NÜRNBERGER STRASSE,
INNOVATIONSCENTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
AUFST.BESCHL.	STUMPF	BETZ		10.06.2013
VORENTWURF	FRANZ	BAUER		14.10.2013
ENTWURF	FRANZ	BAUER		31.03.2014
	FRANZ	BAUER		08.07.2014

Zedler, Bauamtsleiter