

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
TH _{max} 9,0 m	Traufhöhe als Höchstgrenze nach § 18 BauNVO
BMZ 10,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze nach § 21 BauNVO

BAUWEISE

Baugrenze nach § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen (oberirdisch)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Flächennutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Maximale Traufhöhe	

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 3 sowie 8 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsnutzungen zulässig, sofern ihre Verkaufsflächen der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze (GRZ, § 19 BauNVO)

2.2 Bei der Berechnung der GRZ werden wasserdurchlässig ausgebildete Stellplätze und deren Zufahrten zu 50 % angerechnet.

2.3 Traufhöhe entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze (TH, § 18 BauNVO) Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erschließungsstraße. Für geringflächige Bauteile (Fahrstuhlschächte, Schornsteine o. ä.) sind Ausnahmen zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Privatgrundstücken erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind zu dulden. Innerhalb des Sichtfeldes im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrten zu der Erschließungsstraße dürfen Pflanzungen (z. B. Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht) sowie genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche nicht mehr als 0,8 m überragen.

4. Oberflächenentwässerung

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dacheindeckungen sind unzulässig, um schadlose Oberflächenwässer zu gewährleisten.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Großflächig, ungegliederte Fassadenflächen sind pro angefangene 10 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen (Art und Qualität siehe Begründung). Dazu ist bereits die Gebäudeplanung abzustimmen, um spätere Schäden durch Kletterpflanzen zu vermeiden.

Auf privaten Parkplatzflächen ist je 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Art und Mindestqualität siehe Begründung) zu pflanzen. Der unversiegelte Strandraum für Baumpflanzbeete muß mindestens 5,0 m² betragen (Baumscheibe).

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Bei Pflanzungen neben Bahnanlagen darf die Endwuchshöhe über Gleis den Abstand zum Gleis nicht überschreiten.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

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)

- Zulassen der natürlichen Sukzession und des Vernässungszustandes.
- Keine Nutzungen, die dem Entwicklungsziel Sukzessionsfläche entgegenstehen. z.B. Lagerplatz
- Mahd nach Bedarf alle 2-3 Jahre und Entfernung des Mahdgutes in Absprache mit dem Bauamt, Ref. 6

7. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/12-1 bezüglich der externen Ausgleichs- und Maßnahmenflächen gelten auch weiterhin für diese Bebauungsplanänderung. Zusätzlich werden für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung Nr. 11/12-1.1 folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt:

Gemarkung	Fl.-Nr.	Größe	Eigentümer	Entwicklungsziel
Buckenhofen	516	1316 m²	Stadt Forchheim	Sandmagerrasen

Anstelle einer Festsetzung ist mit den Vorhabensträgern ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft abzuschließen.

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

Zum Schutz benachbarter Flächennutzungen wird für das Baugebiet ein immissionswirksamer Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts festgesetzt. Gebäude mit ruhebedürftigen Arbeitsräumen sollen einen möglichst großen Abstand zur Bahnlinie aufweisen und auf der jeweils abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. In ruhebedürftigen Arbeitsräumen sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) einzubauen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)

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

1.1 Wand- und Dachflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

1.2 Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 20° zulässig.

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

Die Einfriedungen dürfen 2,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können nur aufgrund von Problemen mit dem Versicherungsschutz zugelassen werden. Zaunsockel sind unzulässig. Im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einfriedungen nur zur gewerblichen Baufläche hin zulässig.

IV. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten innerhalb des Geltungsbereiches bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG) und die Archäologische Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950 ist unverzüglich zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

2. Baugrund

Im Bereich des Planungsgebietes wird auf mögliche bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser hingewiesen sowie auf erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauwerksgründung.

3. Freiflächengestaltung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die unter Punkt 5 (Pflanz- und Erhaltungsgebote) festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind (§7 BauVorV).

4. Dachgestaltung

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig. Die Begrünung von Dächern wird empfohlen.

5. Bahnstromanlagen

Bzgl. der Lage der im Plan eingetragenen 110-kV-Bahnstromleitung ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse maßgebend. Der Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrasse beträgt bzgl. Baumaßnahmen 21 m, bzgl. Aufwuchs 30 m. Bauten, Anlagen, Aufschüttungen, Abtragungen etc. innerhalb des Schutzstreifens sind nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH zulässig. Endgültige Bauausführungspläne sind bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung einzureichen, Höhenangaben auf NN zu beziehen. Bei gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen hat der Veranlasser für die Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen Aufwuchs und Teilen der Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Kosten für evtl. notwendige Abschalt- und Sicherheitsmaßnahmen trägt der Veranlasser. In unmittelbarer Nähe der 110-kV-Bahnstromanlage ist mit der Beeinflussung auf magnetische Felder empfindlicher Geräte möglich. Schutzvorkehrungen obliegen den Anliegern. Das „Merklblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH“ ist zu beachten. Bauvorhaben, die den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen berühren oder daran angrenzen, sind gesondert mit dem jeweiligen Leitungseigentümer (E.ON Netz GmbH bzw. DB-Energie GmbH) abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für das Aufstellen und den Betrieb von Krananlagen (Turmdrehkran, Autokran u. ä.) im Nahbereich der Hochspannungsleitungen.

6. Sonstiges

Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass sie Verkehrsteilnehmer auf der A 73 nicht blenden und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 08.03.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 17.03.2006 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 08.03.2006 in der Zeit vom 20.03.2006 bis 03.04.2006 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 15.03.2006 bis 03.04.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2006 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 14.08.2006 bis 15.09.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 26.07.2006 bis 15.09.2006 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 30.11.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.11.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 09.07.2007 Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 26 vom 22.12.2006 in Kraft.

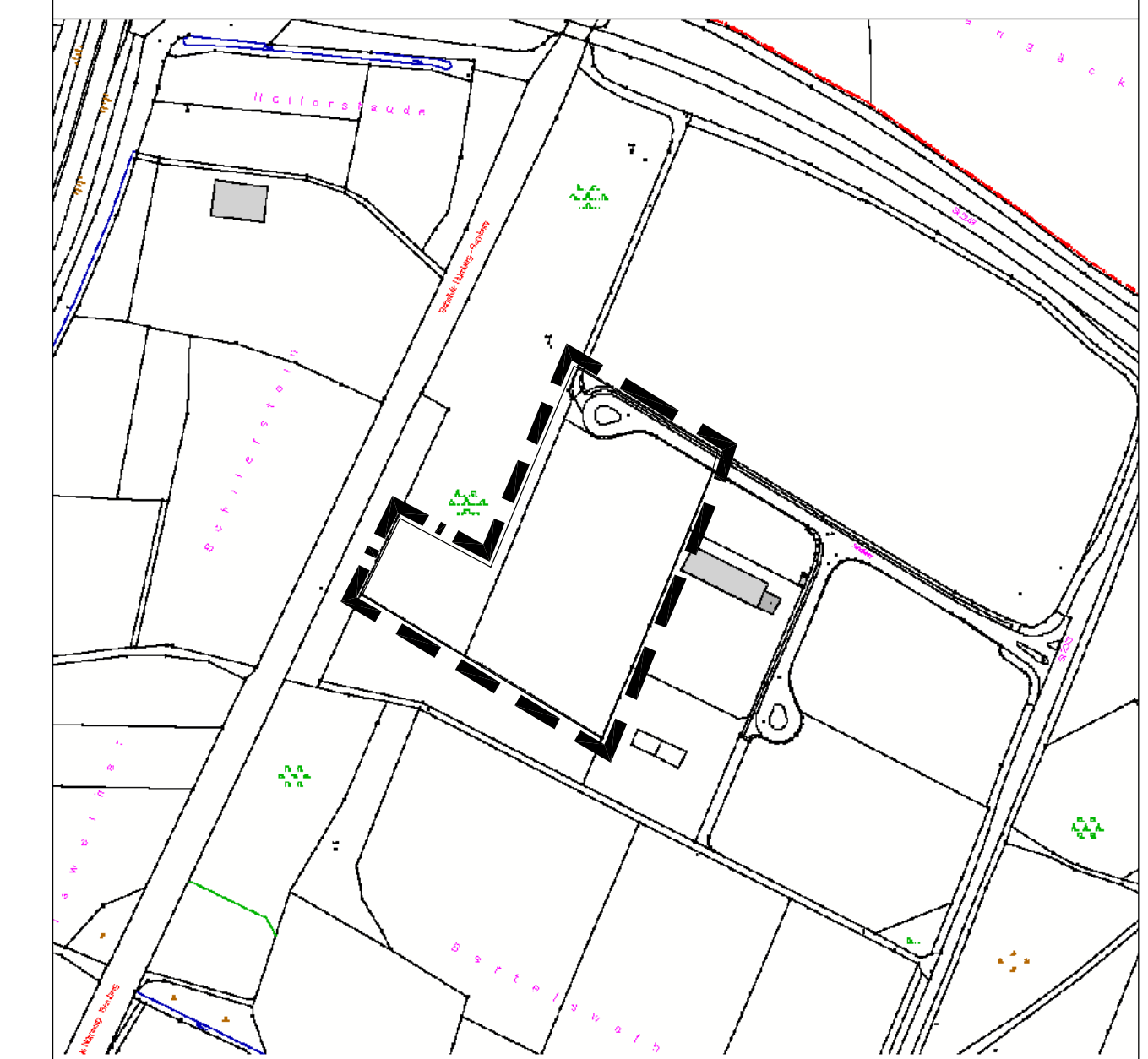
Forchheim, den 09.07.2007 Stadt Forchheim

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 09.07.2007 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 11/12-1.1
- ÄNDERUNG -**

**STADTTEIL KERSBACH,
GEBIET ÖSTLICH DES KERSBACHER KREUZES,
BEREICH SANDÄCKER - WEST**

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
	VORENTWURF	DWORSCHAK	BAUER	08.03.2006
	ENTWURF	DWORSCHAK	BAUER	17.07.2006
		DWORSCHAK	BAUER	20.11.2006
BOCK, BAUDIREKTOR				

