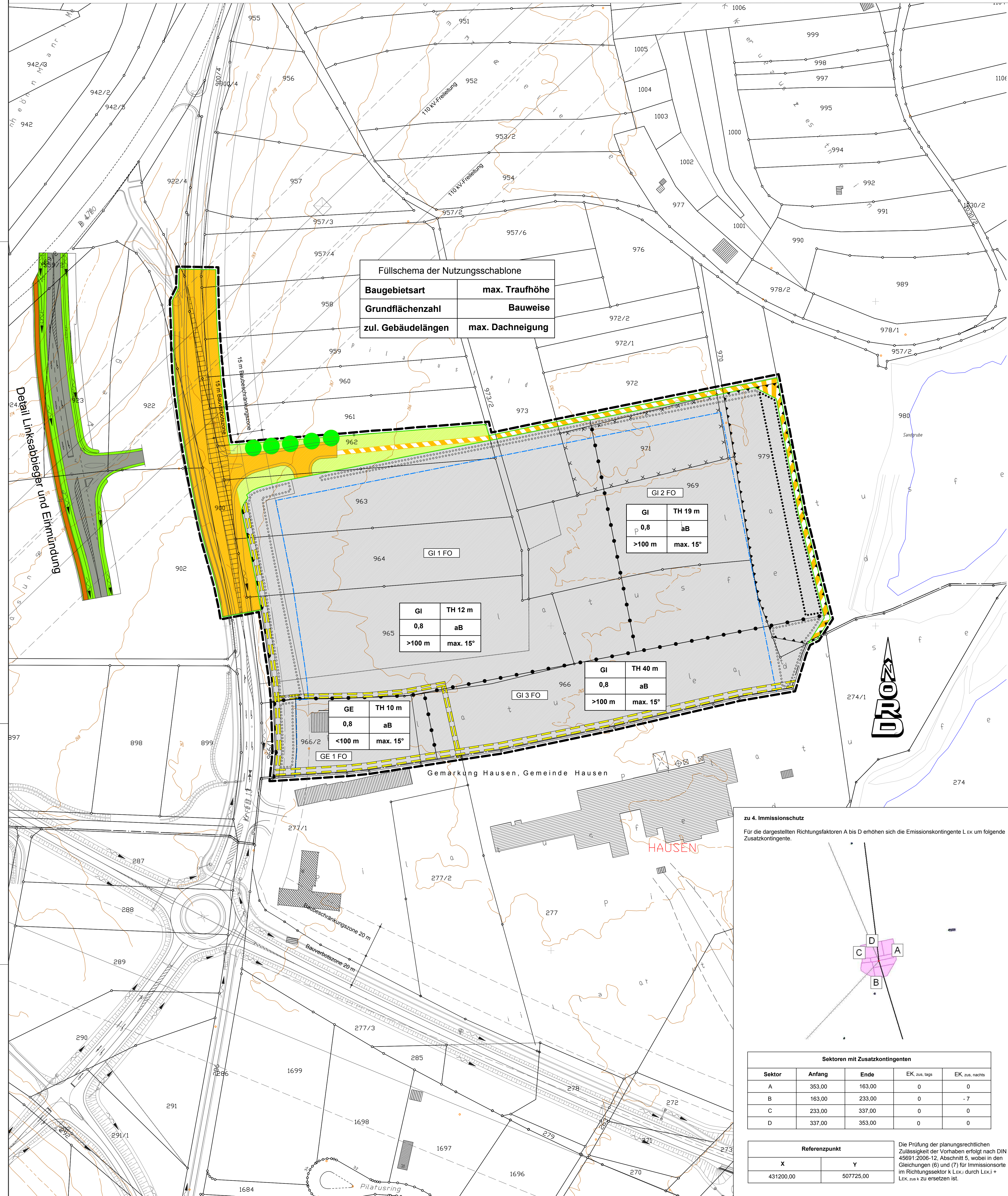


# Stadt Forchheim Bebauungs- und Grünordnungsplan (Neuaufstellung) Nr. 7/8, Forchheim Burk, Bereich an der Südumgehung, Industriegebiet Pilatusfeld Nord Maßstab 1 : 1000



### I. PRÄAMBEL

Die Stadt Forchheim beschließt den von der Ingenieurkollaboration Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7/8 'Pilatusfeld Nord' mit der Begründung in der Fassung vom 10.05.2010 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),

das BauNVO (vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauordnungen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2123-1-1), zuletzt geändert durch § 13 vom 27.09.2009 (GVBl. S. 385).

### II. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GE** Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- GI** Industriegebiet, § 9 BauNVO
- 0,8** Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- TH = 12 m** z.B. 12 m max. Traufhöhe über Gelände, § 18 BauNVO
- aB** abweichende Bauweise, unter Einhaltung der Abstandsflächen und Gebäudelängen über 50 m bzw. über 100 m zulässig, § 22 BauNVO
- FD, DN max 15°** Flachdach / Dächer mit geringer Neigung max. 15°
- Baugrenze, § 23 BauNVO**
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsgrün**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Ausgleichsbebauungsplan Flurstück Nr. 851/856 und 1207)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
- anzupflanzender großkroniger Baum, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen, § 9 Abs. 2 BauGB**
- Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche mit Nutzungsbeschränkungen nach § 9 Abs. 2 BauGB besteht ein Flurstellungsbescheid für den Abbau von Sand und die Herstellung eines Gewässers vom 28.03.1985. Diese Fläche kann erst genutzt werden, wenn die Tektur zum Flurstellungsbescheid rechtsverbindlich ist.**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB**

- Planungsrecht**
- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) festgesetzt. Verkaufsfeldern von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden welterscheinenden Gewerbebetrieben können im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht, eine deutliche Flächen- und räumliche Untereinheit zum Hauptbetrieb besteht, und eine räumliche und sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist. Die unter den §§ 8 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kennlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 10,0 ausgewiesen.
- Bauweise und Gebäudestellung**

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäude über 50 m bzw. über 100 m Länge zulässig.
- Straßenverkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind im Bebauungsplan erst ab einer Höhe von > 1,0 m dargestellt. Die niedrigeren Böschungen sind im Plan nicht gesondert auszuweisen. Die Böschungen und die Betonstützflächen werden auf den Baubedingungen angelegt, sie sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
- Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)**
- Baugestaltung**

Als Dachform wird das Flachdach oder ein flachgedachtes Dach mit der Neigung bis 15° festgesetzt. Fassadenflächen sind nicht als Werbeflächen nutzbar. Eine Auswirkung der bestehenden Anbringung des Firmennamens und des firmenigen Logos auf der Fassadenfläche der Gebäude.
- Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen 2,0 m Höhe nicht überschreiten. Ein Zaunsockel und Mauer sind unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen. Metallische Zäune sind vor oder zu Hinterpflanzen. Die Einfriedung mit lebenden Zäunen (geschnittenen Hecken) ist gestattet. Die Grundstücksflächen dürfen auf einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum). Dies gilt nicht für elektrisch zu öffnende Tore.
- Befestigte Flächen, Versickerungen**

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl Nr. 10/85 zu beachten. Bei der Ausführung mit versickerungsfähigen Material werden diese Flächen nur zu 50% der Grundflächenzahl angerechnet. Die Niederschlagswasser darf nicht direkt in den Vorflutkörper eingeleitet werden. Die Wasser sind entsprechend den fachlichen Vorgaben zu reinigen und zu versickern bzw. dem Vorflutkörper zuzuleiten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen, Auffüllung des Geländes**

Das Gelände kann bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens aufgeführt werden.
- Stellplätze und Wirtschaftsweg**

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim maßgebend. Der gesamte Wirtschaftsweg ist ca. 3 m breit und einer Einwirkung der bestehenden Lösswassereintragsstelle. Die Stellplätze und der Wirtschaftsweg sind mit versickerungsfähigem Aufbau (Unterbau der Flächen) und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (siehe Begründung Absatz A Punkt 7.7.2)
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der für den Betriebsaufbau benötigten Flächen und der Pflanzflächen nach vorheriger Oberbodenabtrag, mit einer Abdeckung von autochthonem Sand, d.h. vor Ort anstehendem Sand, anzulegen (mind. 50 cm Mäzgezeit). Die Flächen sind der Selbstbegrenzung zu überlassen oder können mit Saatgut der 'Sandachse Franken' eingesät werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Verkehrsgrün**

Auf den Flächen des Verkehrsgrüns entlang der Zufahrtsstraße sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 9.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Private Pflanzmaßnahmen**

Auf allen Grundstücken ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, großkroniger Laubbau gemäß Pflanzliste aus der Begründung Absatz A Punkt 9.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Unterlegung der Stellplätze wird festgesetzt, dass jeweils pro zwei Stellplätze ein großkroniger Laubbau gemäß Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 9.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Pflanzliste ist gegen Überführung zu sichern. Notwendige Betriebsaufnahmen über die Pflanzstreifen Fl. Nr. 960/1 und 965 sind zeitlich begrenzt bis zur Fertigstellung der geplanten Betriebsaufnahmen zulässig. Die Flächen sind danach zu restituieren.

### III. HINWEISE

Das Gebiet wird durch Verkehrsstraßen stark belastet. Betriebswohnungen sind nicht zulässig. Büroräume müssen mit Schallschutz der Klasse 4 versehen werden.

Für das gesamte Gebiet wird ein flächenbezogener Schallschutzpegel festgesetzt.

Teilflächen	L <sub>eq, tags</sub>	L <sub>eq, nachts</sub>
GE 1 FO	60 dB(A)	60 dB(A)
GI 1 FO	65 dB(A)	65 dB(A)
GI 2 FO	65 dB(A)	65 dB(A)
GI 3 FO	65 dB(A)	65 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abs. 5.

- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und von Vögeln zu vermeiden oder zu mindern. Diese Maßnahmen sind Grundlage bei der Ermittlung der Vermeidungsstrategie gem. § 30 BauSchG:

  - Die Baufeldräumung sowie Gehölzbestellungen muss außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen.
  - Die Fällung alter Bäume mit Höhlen und Totholzanteil ist nur im Oktober außerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse zugelassen. Sollten diese Bäume im Zeitraum zwischen November und 1. März gefällt werden, ist ein Fledermaus-Sachverständiger hinzuzuziehen, der die betroffenen Bäume vor und während der Fällung auf überwinternde Fledermaus untersucht, ggf. die Tiere fachgerecht borgt und in ein gesichertes Quartier umsetzt.
  - Ein Abriss des Gebäudes (ehem. Firma Bräse) darf nur außerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse erfolgen. Sollte das Gebäude im Zeitraum zwischen November und März abgerissen werden, ist ein Fledermaus-Sachverständiger hinzuzuziehen, der das Gebäude vorher auf überwinternde Fledermäuse untersucht. Die Tiere fachgerecht borgt und in ein gesichertes Quartier umsetzt. Ein Abriss im Zeitraum zwischen März und Ende September ist nur dann möglich, wenn durch eine vorherige Kontrolle eine Brut von gebäudeoberen Vögeln (Turmfalke etc.) und im Zeitraum zwischen Mai und August des Vorhandenseins von Fledermaus-Winterstadien ausgeschlossen werden kann.
  - Die nicht überbauten bzw. nicht beplanten Grundstücksflächen sind mit einer Abdeckung von autochthonem, d.h. vor Ort anstehendem Sand (mind. 50cm Mächtigkeit) anzulegen. Die Flächen sind der Selbstbegrenzung zu überlassen oder mit Saatgut der 'Sandachse Franken' einzusäen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
  - Entlang der Außengrenze des Gewerbegebietes sowie der Zufahrtsstraße sind Grünstreifen anzulegen und mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzgeboten zu bepflanzen. Bestehender Altbaubestand in diesen Randbereichen ist zu erhalten.
  - Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Insekten mit Natrium-Hochdrucklampen mit getriebenem Farbspektrum auszuführen.

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der ökologischen Funktionalität vorgesehen (Artenschutz): Als Ausgleich für verlorene Gehölzflächen sind Ersatzmaßnahmen im Bereich der verbleibenden oder angrenzenden Gehölzbestände 5 Fledermauskästen fachgerecht angebracht.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**
- Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb des Geltungsbereiches**

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden nachstehende externe Flurstücke dem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zugeordnet:

Flächen gesamt: 42.265 m<sup>2</sup>

Die Pflanzungen und Ansaaten sind bis zu dem Ende der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
- Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 851 und 856, Gem. Burk**

Flurstück Nr. 851, Gemarkung Burk, Maßnahmefläche gesamt 10.000 m<sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung: Ackerfläche, intensiv genutzt (Kategorie I oben gem. Leitfaden BayStMLU)

Teilfläche 2.000 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: extensive Ackerfläche, Einstufung Kategorie II (einfache Aufwertung gem. Leitfaden BayStMLU), anrechenbare Fläche 2.000 m<sup>2</sup>

Die Teilfläche wird als Lebensraum für die Knoblauchschildkröte, extensive Ackerfläche im dreijährigen Umbruch-Turnus.

Teilfläche 8.000 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Sandmagerasen, Einstufung Kategorie III (zweifache Aufwertung gem. Leitfaden BayStMLU), anrechenbare Fläche 16.000 m<sup>2</sup>

Flurstück Nr. 856, Gemarkung Burk, Fläche 1.840 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Sandmagerasen, Einstufung Kategorie III (zweifache Aufwertung gem. Leitfaden BayStMLU), anrechenbare Fläche: 3.680 m<sup>2</sup>

Zur Herstellung von Sandmagerasen werden folgende Maßnahmen festgesetzt (gemäß DIN 18300, DIN 18915):

  - Abschleifen und Abtransportieren des humosen Oberbodens bis zu anstehendem Sandstein (> dünne Ansaat mit autochthonem Saatgut der Sandachse Franken (ca. 3 g/m<sup>2</sup>))
  - Die Feststellungspläne wird für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn festgesetzt.
- Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1207, Gem. Kersbach**

Flurstück Nr. 1207, Gemarkung Kersbach, Gesamfläche 10.985 m<sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung: Acker- und Lagerfläche (Kategorie I oben gem. Leitfaden BayStMLU)

Teilfläche 1.285 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Sandmagerasen, Einstufung Kategorie II (einfache Aufwertung infolge Nähe zur Autobahn, anrechenbare Fläche 1.285 m<sup>2</sup>)

Ein ca. 10 m breiter Straifen entlang der Grenze zur Autobahn wird als Sandmagerasen angelegt und von Wald freigehalten. Zur Herstellung werden folgende Maßnahmen festgesetzt (DIN 18300, DIN 18915):

  - Abschleifen und Abtransportieren des humosen Oberbodens bis zu anstehendem Sandstein (> dünne Ansaat mit autochthonem Saatgut der Sandachse Franken (ca. 3 g/m<sup>2</sup>))
  - Die Feststellungspläne wird für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn festgesetzt.

Teilfläche 9.700 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Kiefern-Eichen-Wald, Einstufung Kategorie III (zweifache Aufwertung gem. Leitfaden BayStMLU), anrechenbare Fläche 19.400 m<sup>2</sup>

Zur Herstellung werden folgende Maßnahmen festgesetzt (gemäß DIN 18915, DIN 18919, DIN 18919, DIN 18920, DIN 18299, DIN 18300, DIN 18320):

  - Vorbereitung der Pflanzflächen
  - Anpflanzung von Kiefern (Pinus sylvestris) und Eichen (Quercus robur) im Verhältnis 1:3 mit der für den Waldanbau üblichen Pflanzqualität (Heister zwischen 100-125 cm, 1 v. v. (Obstklasse A)
  - Anzahl und Verteilung der Gehölzarten sowie die Vorgaben gemäß DIN-Vorschriften
  - Die Feststellungspläne wird für den Zeitraum von 10 Jahren ab Planung festgesetzt.

### III. HINWEISE

vorhandene Grundstücksgrenze

Höhenschnitlinie

Schildeck

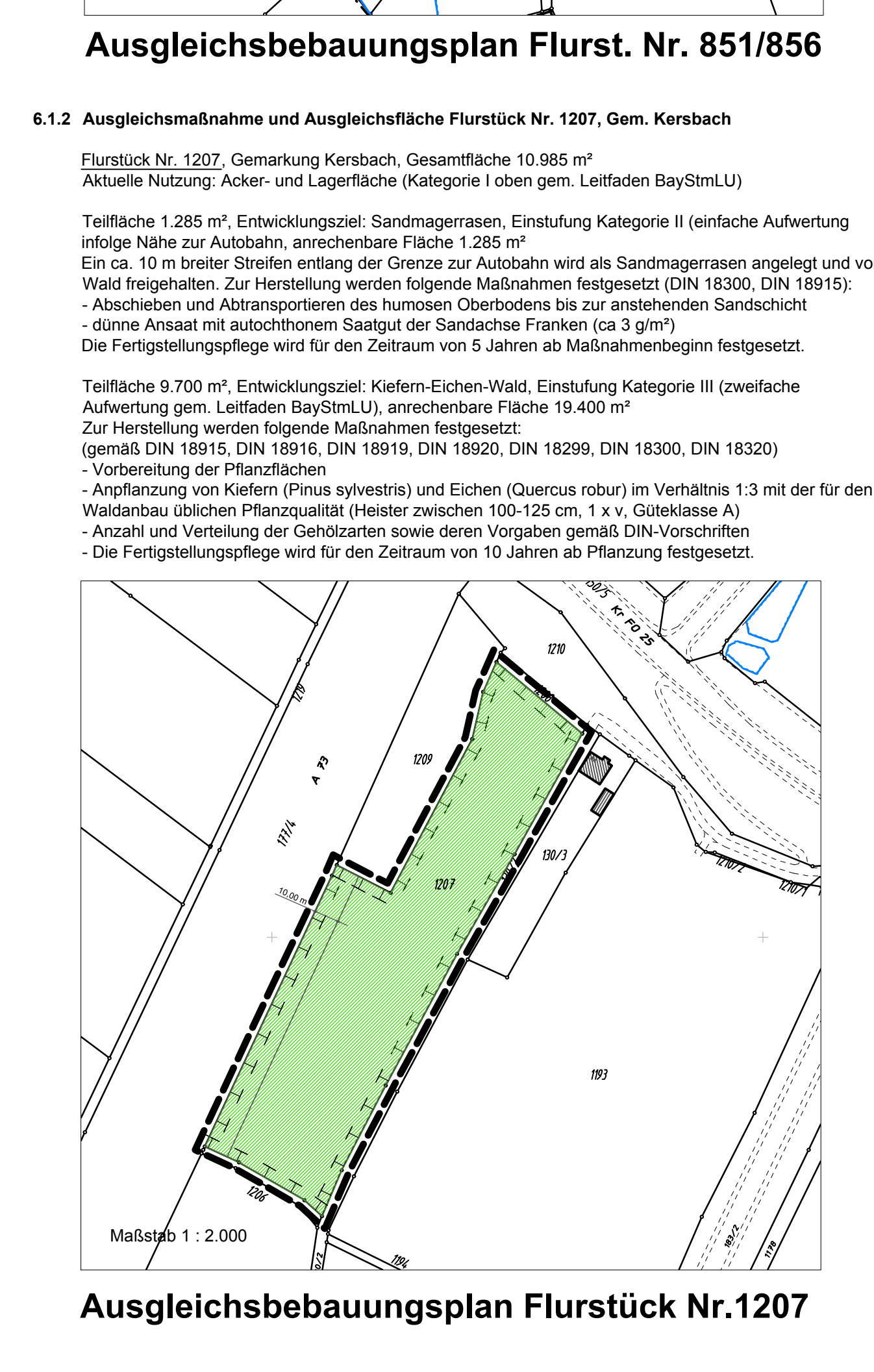
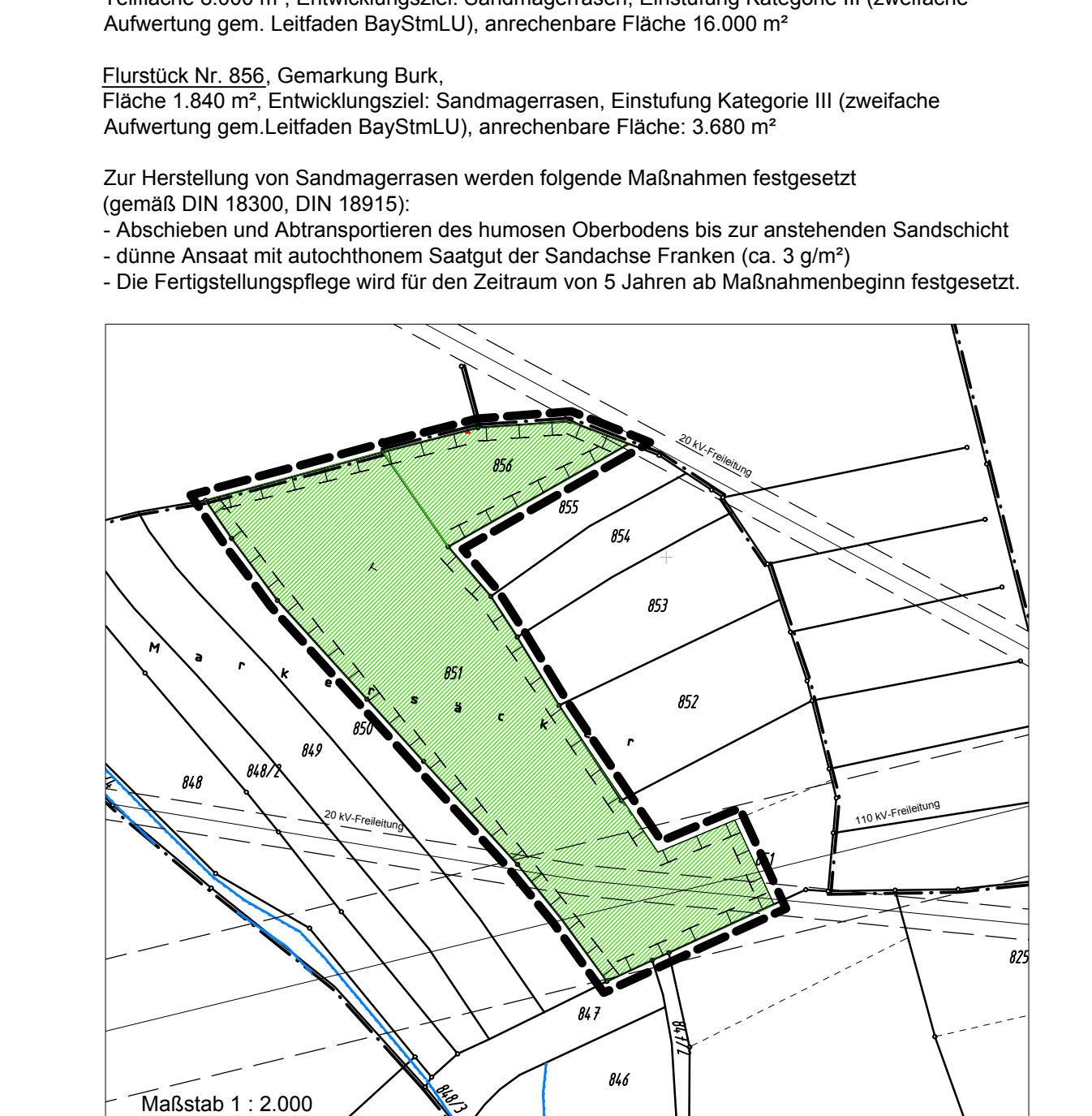
- Bodendenkmäler**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landschaft für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten beruht die Dürngen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.
- Baubeschränkungen**

Die Bauvorschriften und die Baubeschränkungszone gem. Art. 23 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStWEG) entlang der Kreisstraße wurden im Bebauungsplan dargestellt.



**Stadt Forchheim  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Neuaufstellung)  
Nr. 7/8, Forchheim Burk, Bereich an der Südumgehung,  
Industriegebiet Pilatusfeld Nord**

Entwurfsvorworb: Vorworb: 21.09.2009  
Entwurf: 07.12.2009  
08.03.2010  
10.05.2010  
geändert

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 7/8 für das Gebiet Pilatusfeld Nord beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.07.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorworb des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2009 hat in der Zeit vom 13.10.2009 bis 06.11.2009 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorworb des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2009 hat in der Zeit vom 13.10.2009 bis 06.11.2009 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.01.2010 bis 05.02.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2009 bis 29.01.2010 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit 08.03.2010 bis 12.04.2010 erneut öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Forchheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.06.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2010 als Satzung beschlossen.

Forchheim, den  
Sieg  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Forchheim, den  
Sieg  
Oberbürgermeister

(180 x 80) G:\F0095\B-Plan\F0095.dwg