

## Festsetzungen durch Text und Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

**MI** 1.1 Mischgebiet  
Einzelhandelsbetrieb sind nur zulässig, sofern sie der Nahversorgung dienen.

### 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

**GRZ** 2.1 Grundflächenzahl  
z.B. 0,4  
MI 1 GRZ 0,4  
MI 2 + MI 3 GRZ 0,6  
Bei der Berechnung der GRZ werden die Flächen von wasserdurchlässig gestalteten Stellplätzen nur zu 50% angerechnet.

**GFZ** 2.2 Geschossflächenzahl  
MI 1 + MI 3 GFZ 0,8

z. B. II 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**3.1** Baugrenze  
Innerhalb der Braugrenzen gelten die Abstandsflächen der BayBO.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

**4.1** Strassenverkehrsfläche

**4.2** Strassenbegrenzungslinie

**4.3** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**4.4** Ein-/Ausfahrt

**4.5** Sichtflächen: Der Bereich ist von Bebauung, Stapeln, Einfriedungen, Bewuchs, Fahrzeugen usw. - die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante "Untere Kellerstr." überschreiten, freizuhalten.

### 5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

**5.1** zu erhaltender Gehölz- bzw. Strauchbestand

**5.2** Zur Untergliederung von Stellplätzen ist pro 5 Stelleinheiten ein heimischer Laubbaum / Obstbaum (Mindestqualität siehe Begründung) zu pflanzen.

### 6. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

**6.1** Bauliche Anlagen zur Verbesserung der Lärmsituation zulässig, bis zu einer Höhe von 3,5 m (z. B. Lärmschutzwand, Nebengebäude)

**6.2** Kundenparkplatz  
Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz sollen mit einem Straßenoberbelag aus Asphalt oder akustisch gleichwertigem Belag, d.h. keine Pflastersteine, hergestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt ist im Norden des Parkplatzes zu errichten.

**6.3** LKW-Fahrverkehre und Ladetätigkeiten  
Warenanlieferungen per LKW sind nur an den Werktagen (Montag - Samstag) im Beurteilungszeitraum tags (6.00 - 22.00 Uhr) durchzuführen. Dies beinhaltet, dass auch die An- und Abfahrt der Fahrzeuge nicht vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr erfolgen darf. Die Warenanlieferung soll an der Anlieferungsrampe an der Nordseite des Gebäudes erfolgen. Die Anlieferungsrampe ist einzuhausen. Im Bereich des Rollltores ist eine Torrandabdichtung zu planen.

**6.4** Technische Anlagen  
Technische Anlagen mit Schallemissionen (z.B. Verflüssiger) sind an der Nord- oder Westfassade des Marktgebäudes im Bereich der Anlieferungszone aufzustellen. Der maximale Schalleistungspegel des Gerätes darf den Wert von 70 dB(A) nicht überschreiten. Für den Fall, dass impuls- oder tonhaltige Geräuschanteile im Einzelfall unvermeidbar sind, sind zusätzlich Zuschläge gemäß TA Lärm zu berücksichtigen.

Variationen der vorstehend genannten Anforderungen sind möglich, bedürfen jedoch einer erneuten schallimmissionsschutztechnischen Überprüfung.

**6.5** Für ruhebedürftige Räume sind Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Sofern neue Wohngebäude errichtet werden sollen bzw. eine neue Nutzungsänderung der Teilflächen vorgesehen wird, sind zum Schutz der ruhebedürftigen Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89) vor Verkehrsräuschimmissionen weiterhin Lärmschutzgrundrisse und ggf. ergänzende passive Lärmschutzmaßnahme erforderlich.

### 7. Sonstige Planzeichen

**St** 7.1 Fläche für Stellplätze  
Im Bereich MI 2 sind nur Stellplätze zulässig.

**7.2** Abzubrechende Gebäude

**7.3** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**7.4** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

### 8. Hinweise

Bauverbotszone (FstrG § 9)  
Vorhaben und Maßnahmen in der Bauverbotszone bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Straßenbausträgers. 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.

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 25.01.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 16.02.2007 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 11.12.2006 in der Zeit vom 19.02.2007 bis 02.03.2007 stattgefunden.

Am 24.07.2007 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2006 und die dazugehörigen Gutachten vorgestellt wurden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 30.01.2007 bis 02.03.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2008 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 30.06.2008 bis 31.07.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 30.06.2008 bis 04.08.2008 beteiligt.

Forchheim, den 26.09.2008

Stadt Forchheim

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 25.09.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 26.09.2008

Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) BauGB der Regierung von Oberfranken zur Genehmigung vorgelegt und mit dem Regierungsschreiben vom 15.10.2008 Nr. 34-4622p-2/2001 genehmigt.

Bayreuth, den 15.10.2008

Regierung von Oberfranken

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 23 vom 07.11.2008 in Kraft.

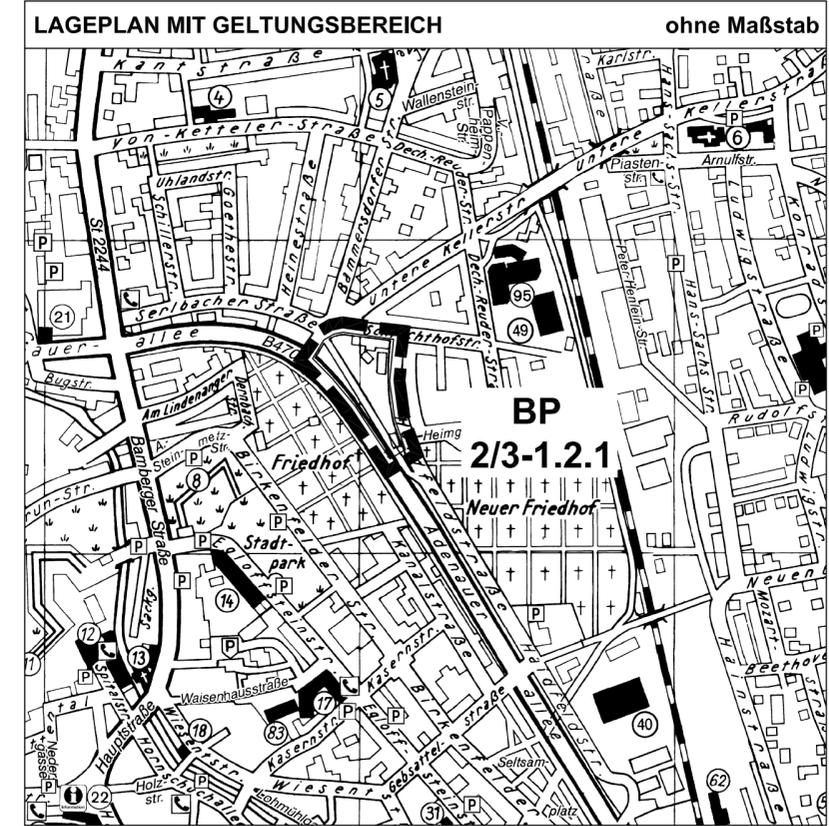
Forchheim, den 17.11.2008

Stadt Forchheim

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 26.11.2008 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

# STADT FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 2/3-1.2.1 - ÄNDERUNG -

## FORCHHEIM NORD, GEBIET UNTERE KELLERSTRASSE, BEREICH ZWISCHEN DER UNTEREN KELLERSTRASSE, DER SCHLACHTHOFSTRASSE UND DER HAIDFELDSTRASSE



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	DWORSCHAK	BETZ		11.12.2006
ENTWURF	DWORSCHAK	BETZ		09.06.2008
	DWORSCHAK	BETZ		08.09.2008

BOCK, BAUDIREKTOR