



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen



Fuß- und Radweg

3. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität, Wasserkraftwerk

4. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen

5. Sonstige Planzeichen



Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Nr. 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



z.B. Flurstücksnummer



Einzeldenkmal (LD)



SPA- und FFH- Gebiet (LFU)

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. 5/5-3.1 (Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2. Immissionsschutz

Vor Errichtung der Wohnungen im Bereich der Mischgebietsfläche ist eine Lärmsanierung des bestehenden Wasserkraftwerkes durch folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Die vorhandenen Fenster im Bereich der Turbinenhalle sind durch eine zusätzliche innenseitig angeordnete zweite Fensterebene zu ertüchtigen. Die neu vorgesehenen Fensterelemente müssen der Schallschutzklasse 4 genügen (mind. $R_w = 40$ dB im eingebauten Zustand, Prüfzeugniswert Gesamtfenster mind. $R_{w,P} \geq 42$ dB).
- Die Außentüren im Bereich der Turbinenhalle sind durch hochschalldämmende Türkonstruktionen ($R_w = 35$ dB im eingebauten Zustand, Prüfzeugniswert Türkonstruktion mind. $R_{w,P} \geq 40$ dB) zu ersetzen. Alternativ ist innenseitig eine Schallschutzschleuse mit zweiter Türebene vorzusehen.
- Alle nicht mehr benötigten planmäßigen und unplanmäßigen Löcher und Öffnungen sind auszumauern bzw. schalltechnisch dicht zu verschließen.
- Die bisher vorliegende Lüftung über offen stehende Fensterflächen bzw. Außentüren mit Lochblechgitter ist abzuändern. Hier ist eine geregelte Lüftung zu planen, bei der dann schalldämmte Zu- und Abluftauslässe vorzusehen sind.

Folgende Schalleistungspegel dürfen maximal über die beiden Luftauslässe (Zu- und Abluftöffnungen) abgestrahlt werden:
 $L_{WA} \leq 65$ dB(A)

- Alle derzeit noch vorhandenen Verbindungen zwischen dem Wasserkraftwerk und den zum Umbau vorgesehenen Hallen 6 und 7 sind zu kappen bzw. zurückzubauen und die Löcher in der Außenhülle der Wasserkraftanlage auszumauern bzw. schalltechnisch dicht zu verschließen.
- Durch den Einsatz von geräuscharmen und strömungstechnisch günstig angeordneten Wasserauslauf- bzw. Wasserleitbleche ist die Geräuschentwicklung beim freien Fall der Wassermassen vom Hochpunkt der Staustufe auf den freien Wasserspiegel zu minimieren. Hier ist durch die betreffenden Maßnahmen eine A-Schallminderung um $\Delta L \geq 10$ dB(A) am Wasserauslauf anzustreben.
- Alternativ oder ergänzend zu den Maßnahmen 1 bis 6 könnte eine Geräuschminderung auch durch vorgehängte hinterlüftete Prallscheiben erreicht werden. Für diese Maßnahmen ist allerdings ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Vermeidungsmaßnahmen nach BNatSchG

- V1:** Notwendige Abbrucharbeiten dürfen nicht während der Winterschutzzeit der Fledermäuse durchgeführt werden, demnach nicht in der Zeit vom 01.11. bis zum 31.03. Diese Maßnahme dient dem Schutz potenziell überwinterner Tiere in Spalten oder in von außen zugänglichen Kellern.
- V2:** Falls notwendige Abbrucharbeiten während der Winterschutzzeit der Fledermäuse durchgeführt werden sollen, sind die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude vorher durch einen Fledermaus-Sachverständigen zu begehen. Falls Fledermäuse im November und/oder März gefunden werden sollten, dürfen diese ausnahmsweise in ein anderes geeignetes Quartier umgesetzt werden. Bei einem Fledermausfund zwischen 01.12. bis 28.02. sind die Abbrucharbeiten einzustellen. Sofern diese Fristen organisatorisch nicht mit der späteren Bauzeitplanung bzw. dem Baustellenbetrieb vereinbar sein sollten, ist durch den Vorhabenträger nach h § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberfranken eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
- V3:** Notwendige Abbrucharbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 01.05. bis zum 30.07. durchgeführt werden. Diese Maßnahme dient dem Schutz einer potenziell vorhandenen Mauerseglerbrut. Sofern diese Frist organisatorisch nicht mit der späteren Bauzeitplanung bzw. dem Baustellenbetrieb vereinbar sein sollte, ist in dieser Zeit eine Kontrolle durch einen Fachmann auf eine tatsächliche Mauerseglerbrut durchzuführen. Falls diese bestätigt werden sollte, ist der Abbruch zu verschieben oder alternativ durch den Vorhabenträger nach h § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberfranken eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
- V4:** Bei den Abbrucharbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um einen Eintrag von Schutt oder Staub in den Wiesentkanal (FFH- und SPA-Gebiet) zu verhindern.
- V5:** Falls ein vermutetes Dohlen-Brutvorkommen am Kamin bestätigt werden sollte, sind Sanierungs- oder Baumaßnahmen am Kamin nur außerhalb der Brutzeit der Dohlen unter Einbeziehung eines Ornithologen zulässig. Sollte hierbei der Nistplatz beseitigt werden, sind neue Nistmöglichkeiten am Kamin zu schaffen.
- V6:** Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören, hat die Rodung von Gehölzen gemäß Art. 16 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. zu erfolgen. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.
- V7:** Der Einbau (und/oder das Aufhängen) von insgesamt vier Nistkästen für Mauersegler im Bereich der derzeitigen Halle 7 zur Minimierung potenzieller Brutplatzverluste ist festgesetzt. Die Standortwahl hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Forchheim und der Denkmalschutzbehörde unter Berücksichtigung und Gewährleistung bau- bzw. nutzungstechnischer sowie funktionaler Belange der Gebäudearchitektur zu erfolgen.
- V8:** Der Einbau von insgesamt fünf Fledermaus-Fassadenquartieren innerhalb des Geltungsbereiches ist festgesetzt als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Gebäudespaltenquartieren. Bezüglich der Standortwahl gelten die vorhergehenden Ausführungen analog.

Im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen V7 und V8 ist jedoch von Seiten des Vorhabenträgers ein Konzept zu erstellen, um mögliche Zielkonflikte zwischen den einzelnen Arten sowie den Nutzern vorzubeugen, ergänzende Maßnahmen (wie z.B. Kotbretter) sind zu benennen. Die entsprechenden Anforderungen der potentiell vorkommenden Arten und die daraus resultierenden Ansprüche an Nisthilfen sowie die Exposition der Nistkästen (grundsätzlich wetterabgewandte Seite, anzubringende Höhe, Aussagen zur Katzen- und Mardersicherheit etc.) sind darin zu beschreiben. Ein entsprechendes jährliches Monitoring der Vermeidungsmaßnahmen mit Rückmeldung an die Untere Naturschutzbehörde ist vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmäler

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 01.08.2013 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 08.11.2013 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 14.10.2013 in der Zeit vom 11.11.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.12.2013 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 27.01.2014 bis 27.02.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2014 bis 31.01.2014 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 24.04.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.03.2014 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 29.04.2014

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. 12 vom 06.06.2014 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.

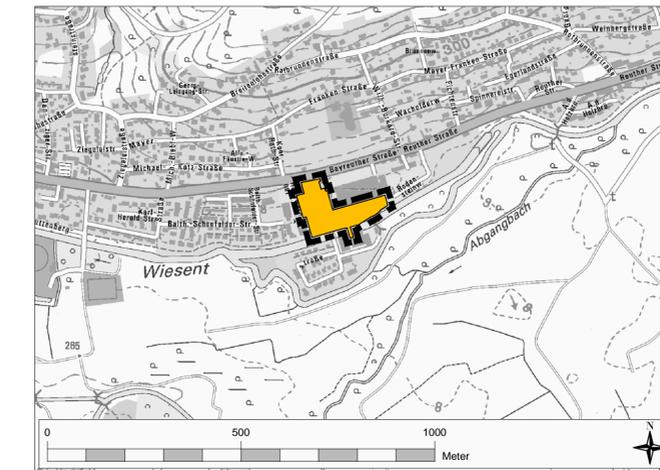
STADT FORCHHEIM



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 5/5-3.1 - ÄNDERUNG -

GEBIET FORCHHEIM - OST, TEILBEREICH WIESENTCENTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FORCHHEIM STADTBAUAMT

Zedler, Bauamtsleiter

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Vorentwurf	Stumpf C.	Bauer	16.09.2013
Entwurf	Stumpf C.	Bauer	14.10.2013
	Stumpf C.	Bauer	09.12.2013
	Stumpf C.	Betz	31.03.2014