



**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN  
ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN**

**TEIL A: BEBAUUNGSPLANUNG**

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



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Krankenhaus (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind die für den Betrieb eines Krankenhauses notwendigen Gebäude und Anlagen, ferner Schulanlagen und Wohnungen für das Krankenhauspersonal, sowie andere krankenhausbetragende Nutzungen

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

≤ 0,35

III

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der GRZ bleiben die Flächen von Stellplätzen unberücksichtigt, sofern diese oberirdisch, nicht überdacht und mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden.  
2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO, Art. 2 Abs. 4 BayBO)  
ab EG FOK (Hauptgang = 287,10 m ü. NN)  
Untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Aufzugschächte, Kamine o. dgl. sind auf die erforderliche Höhe als Ausnahme zugelassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Eine Überschreitung der Baugrenzen wird als Ausnahme für untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen wie Vordächer, Rampen und deren Überdachung, Treppenhäuser o. dgl. zugelassen.

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



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie  
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche Abwasser (Hebeanlage und Regenrückhaltebecken)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Lärmschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind ruhbedürftige Aufenthaltsräume den Lärmquellen (Eisenbahnlinie, Tennisplatz, Industriegebiet) abgewandt anzuordnen.  
Soweit dadurch kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird, sind Schallschutzwände in der jeweils erforderlichen Klasse einzubauen, z.B. LSF KL 2

8. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. 91 Abs. 3 BayBO)

- 8.1 Zul. Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach < 20°
- 8.2 Aufschüttungen sind bis auf eine Höhe von 287,10 m ü. NN zulässig

9. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), (Parkdeck zulässig)

**TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

1. Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Abgrenzung der Maßnahmenbereiche (Zonen) innerhalb des SO-Gebietes



**Zone A: Gebäudenaher Bereich**  
- Zone hoher Gestaltungsmittel  
- Anteil baulicher Strukturen wie Trockenmauern, Gabionen, Möblierung, Rankgerüst sowie von Belagsflächen: bis 60% Flächenanteil im Eingangsbereich und am Patienteneingangsraum, bis 40% Flächenanteil in Hofbereichen  
- mind. 40% Pflanzflächen: Sträucher bzw. Staudenbeete mit Solitärblümen - 1 St/500m² (s. Liste 1-3, Begr.), Zierarten sind bis zu einem Mergenanteil von ca. 30% zulässig  
- Feuerwehrrufen aus Rasengittersteinen, ersatzweise Kunststoffrasenwaben oder Schotterrasen  
- Dachbegrünung: Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Gewinnung von Sonnenenergie beansprucht werden oder die Dachkonstruktion dies ausschließt  
- Fassadenbegrünung: Fassaden sind zu einem Anteil von mind. 20% der unverglasteten und unverbleichten Wandfläche zu begrünen (siehe Liste 4, Begründung)



**Zone B: Patientengarten**  
- Parkzone naturnaher Ausprägung  
- Anteil baulicher Strukturen wie Trockenmauern, Sitzbänke, Pergolen, Rankgerüste etc. sowie von Belagsflächen: bis 20% Flächenanteil  
- Wegbefestigung: Hauptweg - Splittasphalt-Mastix, Nebenwege und Pläde - wassergebundene Decke  
- bis 30% Pflanzfläche aus standortnahen Arten der potentiell naturnahen Vegetation (siehe Liste 1-3, Begr.), Einzelbäume als Hochstamm, mehrstimmiger Solitärbaum oder Solitär-Stammbusch  
- Rigolenversickerung für Dachabwässer als lineare Netzstruktur mit begleitenden Pflanzbändern aus standortgerechten Gräsern und Staudenarten der Hochstauden, Röhricht- und Riedgesellschaften (s. Liste 5, Begr.)  
- Rasenfläche als Landschaftsrasen RSM 7.1.2, mit hohem Krautanteil, 30% Flächenanteil als Wiesenansaat im peripheren Bereich (siehe Liste 5, Begründung)



**Zone C: Extensivbereich**  
- Pufferstreifen entlang des Wiesent-Altarmes u. des Bewässerungsgrabens, Erhalt u. Aufbau von Saumsträubern, Breite mind. 5 m, Anpflanzung standortnaher Gehölze (siehe Liste 3, Begründung), Flächenanteil ca. 20%  
- extensiver Wiesenbereich als Pufferzone zwischen Enschließungsbereich und freier Landschaft  
- Wiesenansaat (siehe Liste 5, Begründung), Pflege 1-2 malige Mahd im Juli und September  
- Muldenversickerung zur Aufnahme leicht belasteten Wassers aus Stützplätzen und Fahrbahnenflächen, Tiefe der Mulde bis 0,5 m, Bepflanzung mit Arten der Röhricht- und Riedgesellschaften (siehe Liste 5, Begründung)



**Zone D: Biotopbereich** (Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)  
- Anpflanzung standortgerechter Gehölzarten der Weiden-Faulbaum-Gebüsche (s. Liste 3, Begr.) auf mind. 50%  
- Initialpflanzung standortgerechter Hochstauden (siehe Liste 5, Begründung)  
- Anlage zusammenhängender Kleingewässer auf 20% der Fläche, Tiefe der Mulde bis 0,5 m, Breite 1-2 m



**Zone E: Verkehrsleitgrün im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen**  
- Anpflanzung standortgerechter Sträucher der natürlichen Vegetation (siehe Liste 3, Begründung)  
- Ansaat von Landschaftsrasen RSM 7.1.2, mit hohem Krautanteil

2. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des B-Plangebietes folgende Flächen (Fl.Nr.: 2849, 2849/2, 2850, 953, 954, 959 und 1143/2) zur Verfügung gestellt. Die Lage der jeweiligen Ausgleichsflächen und die Art der Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung (Pkt. 6 und Beilagen) entsprechend erläutert. Anstelle einer Festsetzung wurde mit dem Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft abgeschlossen.

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Baum erhalten

**HINWEISE:**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Flurstücknummer, z. B.



3. Biotope



4. Empfohlene Standorte für zu pflanzende Bäume



7. Hubschrauberlandeplatz



Der Stadtrat von Forchheim hat gem. § 2 (1) BauGB für das im Plan des Stadtbaumeisters vom 20.07.1992 räumlich festgesetzte Gebiet am 05.08.1992 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung § 3 (1) 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.1999 bis 17.12.1999.

Forchheim, den 06.02.2001 Stadt Forchheim i.A. ....

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan lag gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats vom 14.02.2000 bis 15.03.2000 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Forchheim Nr. 93 vom 04.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligten wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.01.2000 benachrichtigt.

Forchheim, den 06.02.2001 Stadt Forchheim i.A. ....

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan lag gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung für die Dauer von 2 Wochen vom 25.04.2000 bis 10.05.2000 öffentlich aus. Gem. § 3 (2) BauGB wurde die erneute Auslegung auf 2 Wochen verkürzt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Forchheim Nr. 8 vom 14.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligten wurden nach § 4 (1) BauGB mit dem Schreiben vom 07.04.2000 benachrichtigt.

Forchheim, den 06.02.2001 Stadt Forchheim i.A. ....

Der Stadtrat von Forchheim hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 03.08.2000 diesen Bebauungs- u. Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Forchheim, den 06.02.2001 Stadt Forchheim i.A. ....

Der Beschluss des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes (Satzungsbeschluss) wurde gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Forchheim am 22.12.2000 bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in Kraft.

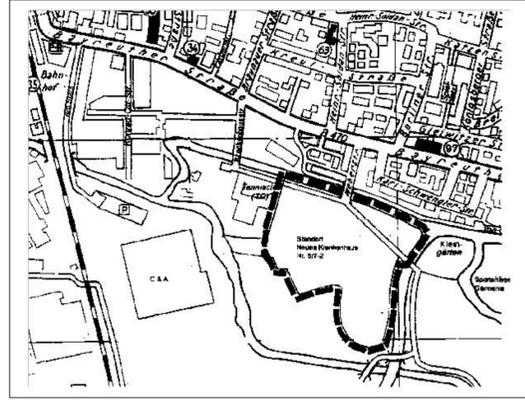
Forchheim, den 06.02.2001 Stadt Forchheim i.A. ....

Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom 06.02.2001 unterrichtet.

Forchheim, den 06.02.2001 Stadt Forchheim i.A. ....

**STADT FORCHHEIM**  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**(Neuaufstellung) Nr. 57-2**  
Gebiet: Forchheim-Südost,  
Bereich Reuther Wegfeld, südlich des Werkkanals bzw.  
südlich der Weberstraße (neues Krankenhaus)

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH**



FORCHHEIM, DEN  
STADTBAUAMT

SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Leuthe/Walch (BP)	Frisch	27.01.2000
Frisch (GOP)	Frisch	27.01.2000
Leuthe/Dettmar	Dettmar/Bauer	30.03.2000
Leuthe/Walch	Dettmar/Bauer	03.08.2000

BOCK, BAUDIREKTOR