

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 31.01.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 04.07.2008 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 09.06.2008 in der Zeit vom 07.07.2008 bis 23.07.2008 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 18.07.2008 bis 18.08.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2009 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 04.05.2009 bis 25.05.2009 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.05.2009 bis 29.05.2009 erneut beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 18.12.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den
Stadt Forchheim

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2009 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 04.05.2009 bis 25.05.2009 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.05.2009 bis 29.05.2009 erneut beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 15.06.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den
Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 16 / 17 vom 31.07.2009 in Kraft.

Forchheim, den
Stadt Forchheim

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

A. FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Für den Bereich des Sondergebietes werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt

Baumarkt	8150 m ²
Baumarkt	1200 m ²
Gartencenter	2630 m ²
Gartencenter	895 m ²

Die gesamten Verkaufsflächen schließen Infotafel, Kasenzone etc. ein auf die Verkaufsfläche angerechnet.

(Hinweis: Zu den Randsortimenten "Baumarkt" zählen insbesondere Leuchtmittel, Elektrowareninstallation, Haushalt, Kunstgewerbe/Galerie, Heimtextilien, Stoffe, Leuchten, etc. Zu den Randsortimenten "Gartencenter" zählen insbesondere Campingartikel, Kreativ/Basteln, Schnittblumen, Heimberatung/Beratung)

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 3 genannte Nutzungen sind ausgeschlossen

1.2.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig (Liste der innerstadtrelevanten Sortimente siehe Begründung vom 09.03.2009; Anlage 3)

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Innerhalb der Schutzzone der 380/110 KV Freileitung wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 27,50 m ü. NN festgesetzt

2.3 Traufhöhe max. 12,00 m

3. **BAUGRENZEN, BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

innerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO

4. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. **GRÜNDORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Begründung)

5.2 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

5.3 Pflanzsatz für heimische Bäume und Sträucher (z. B. Eiche, Ahorn, Hainbuche, Hartriegel, Spierflieger, Weibldorn, Liguster, Holunder, Schneeball, Hochstamm Obstbäume)

5.4 Stellplatzflächen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche herzustellen. Die Stellplätze sind für den vorrangigen Einsatz der Lastkraftwagen (LKW) und Motorräder vorgesehen. Die Stellplätze sind mit einer geeigneten Staurotamme für Baumpflanzbeete muss mindestens 5,0 m² betragen.

5.5 Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden der Bebauungsplan-Änderung-Nr. 6/12.1 eine Fläche von 2700 m² aus den Flurst. 107/9189, 107/9191, 107/9192, 107/9193, Gemarkung Forchheim als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zur Sicherstellung wird ein städtebaulicher Vertrag (inkl. Lageplan) mit dem Eingriffsvoraussetzer abgeschlossen (s. auch Begründung P 5.4)

5.6 Für die Bewässerung des Gartenmarktes wird die Regenwassernutzung mittels Zisternen empfohlen.

5.7 Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren wird die Begründung von Dachflächen empfohlen.

6. **GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 Abs. 3 BayBO)

6.1 Dachform, Flachdach oder flach geneigtes Dach

6.2 Dachneigung max. 18°

6.3 Einfriedigungen

6.4 Die Umklekabine an der A 73 angrenzenden Grundstücksgrenzen sind ohne Tür- und Türöffnung einzubauen

7. **BODENSCHUTZ** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich belastet sind. Die Umgrenzung ist als abgrenzende Fläche vollständig und wasserundurchlässig zu versehen.

7.2 Soweit Flächen im Bereich der übrigen führen Verdachtsflächen (siehe Begründung) nicht versiegelt werden, sind oberflächennahe künstliche Auffüllungen von Bauschutt, Hausmüll oder sonstigen Abfällen mit unbelasteten natürlichen Material (Schotter etc.) in einer Minderstärke von 10 cm zu überdecken.

7.3 Werden bei Aushubarbeiten im Planbereich auffällige Bodenveränderungen festgestellt ist ein Sachverständiger im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zuzuziehen, der die Maßnahmen zu überwachen hat und das Ergebnis der Überwachung in einem Bericht dem Landratsamt Forchheim unverzüglich vorzulegen hat.

8. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.2 Rückbau vorhandener Verkehrsanlagen

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. HINWEISE:

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummern

3. Bauweise und Baubeschränkungszone; es gelten die Regelungen nach FStG / BayStWG der A 73 von 40 m bzw. 100 m der St 224 von 20 m bzw. 40 m Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone sind mit dem jeweiligen Straßenstrahler abzustimmen.

4. Trasse der 380/110 KV Freileitung mit Schutzzone 2x35 m und Bauhöhenbeschränkung von max. 12,0 m am Tiefpunkt. Das Merkblatt der E.ON-Netz AG ist zu beachten (siehe Begründung).

5. Entlang der A 73 verlaufen auf der Westseite in Fahrtrichtung Bamberg-Nürnberg Fernleider- und Stahlfachwerke.

6. Erklärung der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

z.B. 604/14
Straßenrand
E
C
L

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

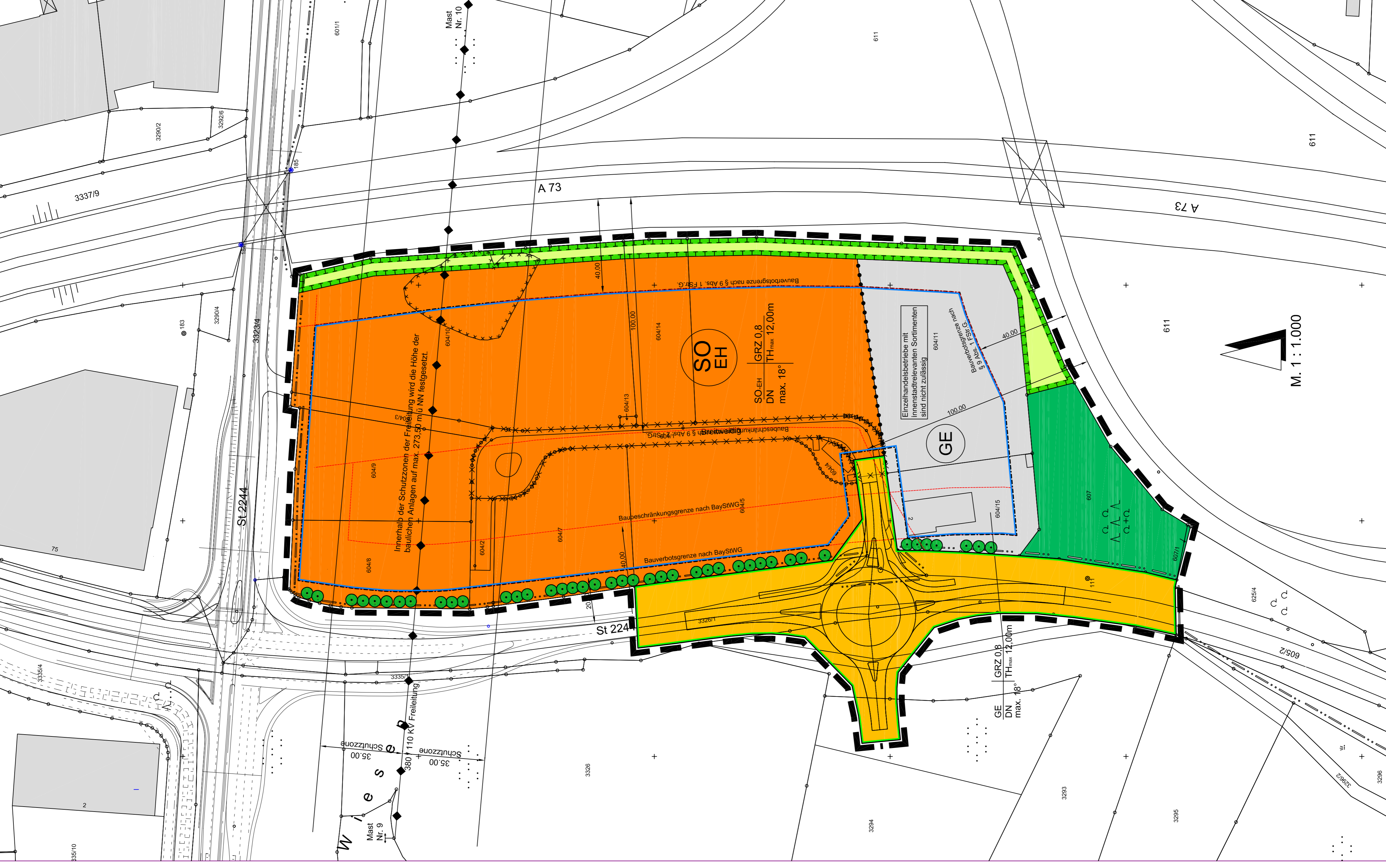
Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe

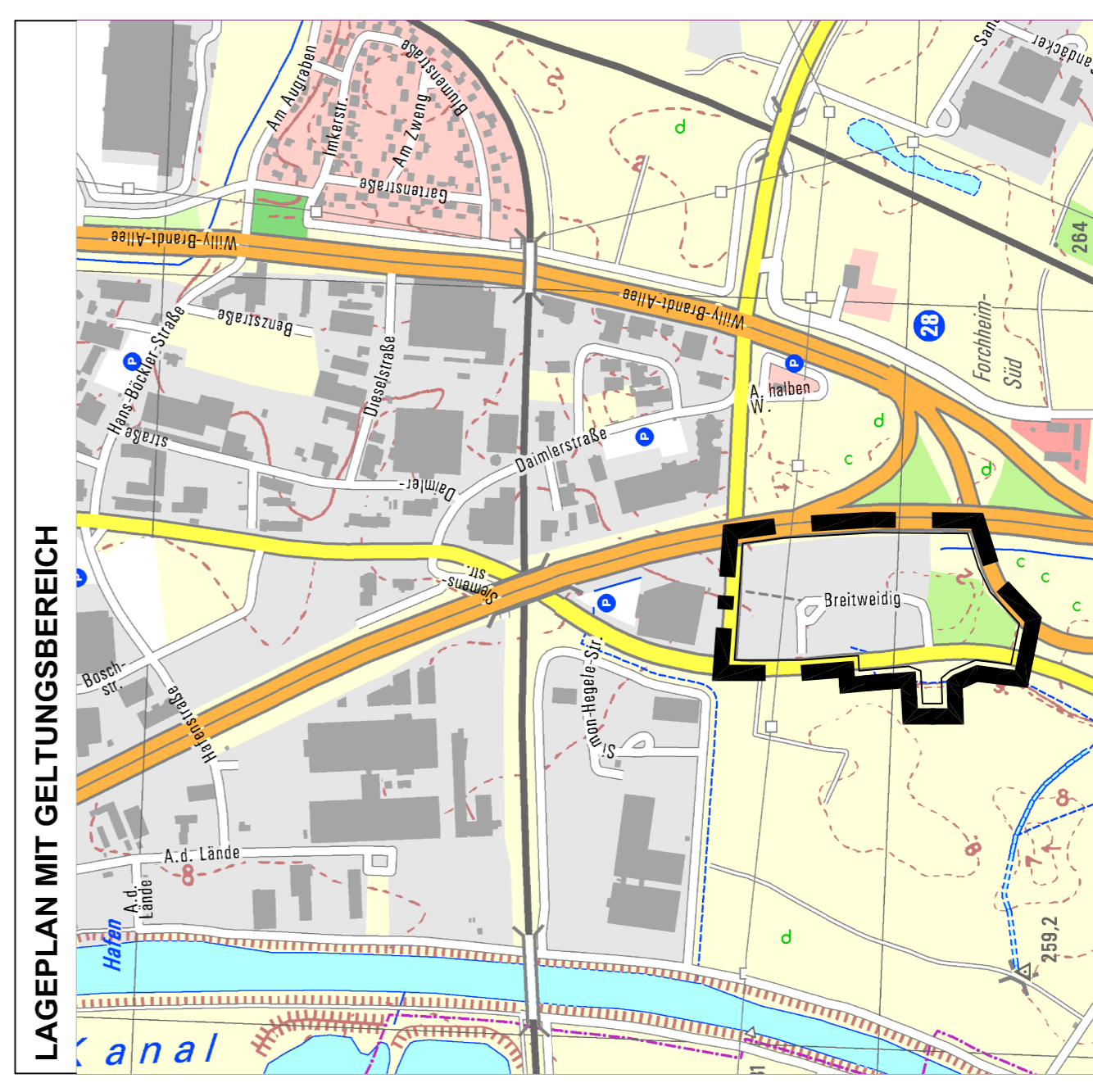
Art der Nutzung | Maß der Nutzung
Dachneigung | Traufhöhe



SACHVERBEITER	GEZEICHNET	DATUM
DWORSCHAK	BAUER	14.01.2008
VORENTWURF	DWORSCHAK	09.06.2008
ENTWURF	BAUER	08.09.2008
	DWORSCHAK	08.12.2008
2. ENTWURF	DWORSCHAK	09.03.2009
	BAUER	15.06.2009

FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT

BOCK, BAUDIREKTOR



SACHVERBEITER	GEZEICHNET	DATUM
DWORSCHAK	BAUER	14.01.2008
VORENTWURF	DWORSCHAK	09.06.2008
ENTWURF	BAUER	08.09.2008
	DWORSCHAK	08.12.2008
2. ENTWURF	DWORSCHAK	09.03.2009
	BAUER	15.06.2009

FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT

BOCK, BAUDIREKTOR