



Stadt Forchheim Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6/16 Forchheim - Süd, Bereich zwischen A73 und Bahnlinie, nördlich FO25, Rittigfeld Maßstab 1 : 1.000

I. PRÄAMBEL

Die Stadt Forchheim beschließt den von der Ingenieurbürogesellschaft Höhn & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rittigfeld" mit der Begründung in der Fassung vom als Satzung.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
die **Bauzonenverordnung** (BauZO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 54, BGBl. II 213-14),
die **Bayrische Bauordnung** (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 388, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch Art. 79 Abs. 4 vom 25.02.2010 (GVBl. S. 64)

II. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GE** Gewerbegebiet, § 9 BauGB
- 0,8** Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 6,0** Baumassenzahl, § 21 BauNVO
- TH = 16 m** max. Traufhöhe 16 m über der Höhe des Fertigfußbodens, § 20 BauNVO
- FD, DN max 15°** Flachdach / Dächer mit geringer Neigung max. 15°
- aB** Abweichende Bauweise, unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäudeteile über 100 m zulässig, § 22 BauNVO
- Baugrenze**, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche**, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P&R** Park und Ride sowie Vorhaben zur Oberflächenentwässerung
- Verkehrsgrün**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**
- Fläche für Versorgungsanlagen**, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Abwasserpumpwerk**
- Öffentliche Grünfläche**, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, s. Abs. 3.5, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Regenrückhaltebecken**, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- zu pflanzende Gehölze**, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- zu erfassende Freileitung**
- Geh- / Fahr- und Leitungsrecht**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**, § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**, § 9 Abs. 7 BauGB

GE	TH 16m
0,8	6,0
aB	>100m
FD, DN max. 15°	

	LEK tags	LEK nachts
GE	60	60

In westl. Richtung ist tags ein Zusatzkontingent bis 8 dB(A) zulässig.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abs. 5.

GE	TH 16m
0,8	6,0
aB	>100m
FD, DN max. 15°	

	LEK tags	LEK nachts
GE	60	60

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle ausgegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00h - 22.00h) noch nachts (22.00h - 6.00h) überschreiten.

- 1. Planungsrecht**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 ausgewiesen.
 - 1.3 Bauweise und Gebäudegestaltung**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Anlagen, z.B. Trafostationen, Springbrunnen geringfügig überbaut werden. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 9 BauNVO sind einzuhalten. Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäude über 100 m Länge zulässig. Gebäude ist so auszurichten, dass der Ladeverkehr und die Antriebskräfte für LKW's auf der Autobahn zugewandten Seite zu liegen kommen.
 - 1.4 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 west ab einer Höhe von 1,0 m darzustellen. Die tieferen Böschungen sind im Plan nicht gesondert auszuweisen. Die Böschungen und die Betonrückenstützen werden auf den Bauordnungsplänen angelegt, sie sind von den Anliegern zu bauen. Die Nutzung bleibt den Eigentümern vorbehalten.
- 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)**
- 2.1 Baugestaltung**
Als Dachform wird das Flachdach oder ein fachgebundenes Dach mit der Neigung bis 15° festgesetzt.
- 2.2 Einfriedigungen**
Die Einfriedigungen dürfen 2,0 m Höhe nicht überschreiten. Ein Zaunsockel und Mauer sind unzulässig. Metallische Zäune sind von oder zu hinterpflanzen. Die Einfriedigung mit lebenden Zäunen (geschrittenen Hecken) ist gestattet.
Die Tore dürfen auf einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezakt werden (privater Stauraum). Die Öffnung für elektrisch zu öffnende Tore. In der Einfriedigung zur Autobahn sind keine Tore und Tore zulässig.
- 2.3 Befestigte Flächen**
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MBl. Nr. 103B zu beachten. Bei der Ausführung mit versickerungsfähigen Material werden diese Flächen nur zu 50% der Grundflächenzahl angerechnet.
- 2.4 Höhenlage der Baulichen Anlagen**
Die Entschneidungshöhe wird auf 294,50 m ü. NN. Höhe des angrenzenden Staaseniveau - (Wirtschaftsweg), festgesetzt. Bei der Entwässerung befallender Räume ist unbedingt DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).
- 2.5 Stellplätze**
Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt maßgebend.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 3.1 Grünordnung auf Baugrundstücken**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß zeichnerischer Darstellung sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 8.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten, zugänge oder Versorgungsanlagen sind zulässig.
Auf allen Baugrundstücken ist pro 80 m² nicht überbauter oder befestigter Fläche ein heimischer, großkroniger Laubbau gemäß Pflanzliste (Abschnitt A 8.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Untergliederung von Pflanzflächen wird festgesetzt, dass jeweils pro zehn Pflanzstellen ein großkroniger Laubbau gemäß Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 8.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
Am Ostend des Gewerbegebietes ist gemäß zeichnerischer Darstellung eine durchgehende, einreihige Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 8.4 herzustellen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Standards der Pflanzungen können zugunsten von Grundstückszufahrten, -zugängen oder Versorgungsanlagen teilweise verschoben werden.
Als Mindestpflanzqualität ist zu pflanzende Bäume wird festgesetzt: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.
 - 3.2 Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen mit geringer Oberbodenbedeckung (max. 5cm) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer krautreichen Saatgutmischung einzusäen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
 - 3.3 Grünordnung innerhalb der Straßenverkehrsfläche**
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Baum- und Strauchpflanzungen an geeigneten Standorten unter Beachtung der verkehrssicheren Sichtfreiheit zu pflanzen.
Für die Pflanzung wird festgesetzt, dass jeweils pro zehn Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
Arten gem. Pflanzliste, Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

- 3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die im Plan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Bereiche entlang der West- und Nordseite des Baugebietes werden als Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB festgesetzt und dem Eingriff des Planungsgebietes zugeordnet.
Die Flächen sind zu einem Viertel zu bepflanzen (Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 8.4, Mindestpflanzqualität: Ballen, Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200 - 300 cm).
Die nicht beplanten Bereiche sind als offene Sandflächen ohne Oberbodenbedeckung anzulegen. Es ist eine Oberfläche aus autochthonem Sand (50-100 cm Mächtigkeit) herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft von Gehölzbewuchs frei zu halten, zu pflegen und zu unterhalten. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
- 3.5 Sonstige Maßnahmen**
Die Bebauung ist zum Schutz von Insekten mit Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gebrotem Farbspektrum auszuführen.
- 4. Immissionsschutz**
Das Gebiet ist durch Verkehrslärm stark belastet. Betriebsvorhaben sind nicht zulässig. Büroräume müssen mit Schallschutzfenster der Klasse 4 versehen werden.
Für das gesamte Gewerbegebiet wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle ausgegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00h - 22.00h) noch nachts (22.00h - 6.00h) überschreiten.

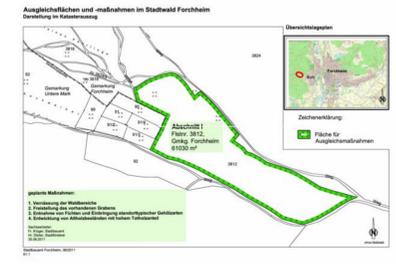
	LEK tags	LEK nachts
TGE	60	60

In westlicher Richtung ist tags ein Zusatzkontingent bis 8 dB(A) zulässig.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abs. 5.

- 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 5.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**
Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan werden die nachstehenden, im Geltungsbereich liegenden Grundstücke festgesetzt:

Gemarkung	Fl.-Nr. Teilfläche	Größe m²	Ziel
Kersbach	1235	737	Ein Viertel der Fläche ist zu bepflanzen. Die nicht beplanten Bereiche sind als offene Sandflächen ohne Oberbodenbedeckung mit einer autochthonen Sand (50-100 cm Mächtigkeit) anzulegen
Kersbach	1242	1 731	
Kersbach	1242/1	2 803	
Kersbach	1244	1 730	
Kersbach	1245	2 207	
Kersbach	1246	3 290	
Kersbach	1247	1 011	
Kersbach	1248	8 513	
		21 822	

- 5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**
Zum weiteren Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan wird das Flurstück Nr. 3812 in der Gemarkung Forchheim mit einer Größe von 61.030 m² dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.
Auf der Fläche sind Maßnahmen mit folgenden Entwicklungszielen durchzuführen:
 - Vernässung der Waldbereiche
 - Freistellung des vorhandenen Gebüses
 - Entnahme von Fäulen und Einkerbung standorttypischer Gehölzarten
 - Entwicklung von Altholzbeständen mit hohem Totholzanteil
- Zur Sicherstellung der Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft geschlossen.



IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze**
 - geplante Grundstücksgrenze**
 - Höhensichtlinie**
- 1. Bodendenkmäler**
Art. 9 Abs. 1 DStGG: Wer Bodendenkmäler aufdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 befiehlt die Oberen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsvertrages teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 9 Abs. 2 DStGG: 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - 2. Oberflächenerosionsbeseitigung**
Zur Abhebung der Oberflächenerosion werden die Bauherren empfohlen, die Regenwässer über Zisternen in den Regenwasserkanal einzuleiten.
 - 3. Altlasten**
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landesamt Forchheim zu informieren.
 - 4. Autobahndirektion (Auflagen und Forderungen)**
 - Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 StVO dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abtragungen bzw. Ausschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Die 40 m Bauverbotszone und die 100 m Bauverbotszone sind im Bebauungsplan eingetragene.
 - Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
 - Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofambulanzbeleuchtung) sind so anzulegen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 und der AS Forchheim-Süd nicht geblendet wird.
 - Gegenüber dem Straßenbaustrahler können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden, die die Funktion nicht beeinträchtigen werden.
 - Die Entwässerungslage der BAB A73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
 - Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zum Autobahn abgeleitet werden.
 - Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A73 und der AS Forchheim-Süd beeinträchtigen können.
 - 5. Deutsche Bahn (Auflagen und Forderungen)**
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Antragsteller, Bauherren, Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.
Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie den Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Stadt Forchheim Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6/16 Forchheim - Süd, Bereich zwischen A73 und Bahnlinie, nördlich FO 25, Rittigfeld

Entwurfverfasser: **Höhne & Partner** INGENIEURKARTINGENIEURGESELLSCHAFT
Vorentwurf: 04.08.2011
Entwurf: 29.09.2011
geändert:

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.03.2008 die Ausfertigung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rittigfeld" beschlossen. Die Beschluss wurde am 21.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2008 hat in der Zeit vom 24.11.2008 bis 11.12.2008 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2008 hat in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 stattgefunden.
- d) In seiner Sitzung vom 04.08.2011 wurde vom Stadtrat die Wiederaufnahme des Verfahrens und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.08. bis 16.09.2011 beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2011 bis 16.09.2011 öffentlich ausgestellt.
- g) Die Stadt Forchheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2011 als Satzung beschlossen.

Stadt Forchheim, den
Siegel
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.07.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadt Forchheim, den
Siegel
Oberbürgermeister