

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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 54, BGBl. II 213-14),
die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.F.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

- Gewerbegebiet, § 9 BauGB
- Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 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 Oberflächenwasserung
- 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°	

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.

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 Planungsbereichs zugeordnet.
Die Flächen sind zu einem Viertel zu bepflanzen (Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste der Begründung Absatz A Punkt 8.4, Mindestpflanzqualität: Bäume: Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200 - 300 cm).
Die nicht bepflanzten 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 Gehölzreichtum frei zu halten, zu pflegen und zu unterhalten. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

3.5 Sonstige Maßnahmen

Die Belichtung ist zum Schutz von Insekten mit Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gebrotem Farbspektrum auszuführen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm stark belastet. Betriebswohnungen 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 L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00h - 22.00h) noch nachts (22.00h - 6.00h) überschreiten.

	L _{eq, tags}	L _{eq, 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.

3.5 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 Geltungsbereichs

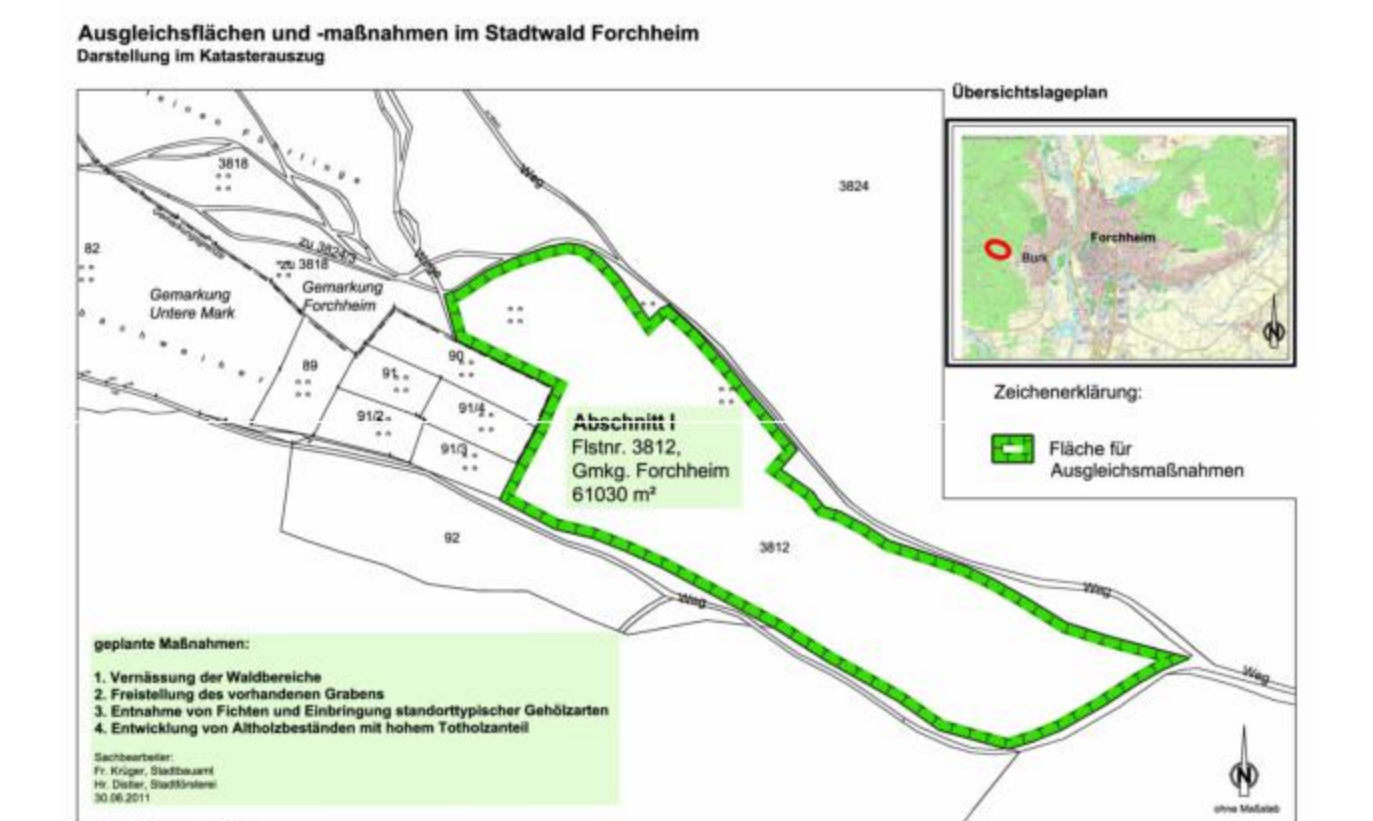
Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan werden die nachstehenden, im Geltungsbereich liegenden Grundstücke festgesetzt:

Gemarkung	Fl.-Nr. Teilfläche	Größe m²	Ziel
Kersbach	1235	737	Ein Viertel der Fläche ist zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als offene Sandflächen ohne Oberboden-
Kersbach	1242	1 731	bedeckung mit einer autochthonen Sand (50-100 cm Mächtigkeit) anzulegen
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	
	anrechenbare Fläche	21 822	

5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Zum weiteren Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan wird das Grundstück 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
• Freilegung des vorhandenen Gebläses
• Entnahme von Fäulen und Einkirrung standorttypischer Gehölzarten
• Entwicklung von Altholzbeständen mit hohem Totholzanteil

Zur Sicherstellung der Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft geschlossen.



IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhengichtlinie

1. Bodendenkmäler

Art. 9 Abs. 1 DStGG: Wer Bodendenkmäler auffindet, 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)

Innert 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.

5. 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.

6. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofambulanzbeleuchtung) sind so anzulegen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 und der AS Forchheim-Süd nicht geblendet wird.

7. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden, die die Funktionalität beeinträchtigen werden.

8. Die Entwässerungslage der BAB A73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

9. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zum Autobahn abgeleitet werden.

10. Von den Betreibern dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A73 und der AS Forchheim-Süd beeinträchtigen können.

11. 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 Emissionen 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 dem 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 ortsbekannt gemacht.
- b) Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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 ortsbekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadt Forchheim, den
Siegel
Oberbürgermeister