



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN, ZEICHENERKLÄRUNG

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.1 **Sondergebiet (§ 11 BauNVO)** Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel. Zulässig sind: Ein SB - Warenhaus mit branchenüblichem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 8000m². Es werden folgende Verkaufsflächen festgesetzt für den Food-Bereich max. 3600m² für den Non-Food-Bereich max. 4400m². Im Non-Food-Bereich werden folgende Sortimentsbeschränkungen festgesetzt:
 - Haushaltswaren max. 300m² Verkaufsfläche
 - Spielwaren max. 300m² Verkaufsfläche
 - Tiernahrungsmittel max. 150m² Verkaufsfläche
 Die sogenannte Shopzone darf eine Fläche von 1500m² nicht überschreiten.
 - 1.1.2 **Baufach- und Gartenmarkt** mit einer Verkaufsfläche von max. 6000m² einschl. der Freiflächen
 - 1.1.3 **Ein Elektrofachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von max. 1800m²
 - 1.1.4 **Eine Tankstelle** mit Waschanlage
 - 1.1.5 **Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO** sind nur die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO genannten Wohnungen ausnahmsweise zugelassen. Parallel zur Bahnlinie sind solche Wohnungen nur zulässig, wenn sie mind. 50 m von dieser entfernt sind.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**: max. zul. 0,8. Bei der Ermittlung der GRZ bleiben die Flächen von Stellplätzen unberücksichtigt, sofern diese oberirdisch, nicht überdacht und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
 - 2.2 **Traufhöhe**: max. zul. 12 Meter über 261,50 NN. Hinweis: Im Schutzbereich der 110 kV-Leitungen sind die Abstände zu den Leitungen zu beachten.
3. **BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 **Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**: Eine Überschreitung der Baugrenzen wird als Ausnahme zugelassen für untergeordnete Gebäudeteile oder bauliche Anlagen wie Vordächer, Rampen und deren Überdachungen, Treppenhäuser o. dgl.
4. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 **Verkehrsfläche**:
 - öffentliche Straße, Gliederung
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Verkehrsleitgrün
 - 4.2 **Straßenbegrenzungslinie**
5. **WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 5.1 **Wasserflächen**
 - 5.2 **Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft**, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Überschwemmungsgebiet
6. **NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**. In den beiden nachfolgenden Gebieten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - 6.1.1 **Fläche zwischen Trubbach und öffentlichem Feld- und Waldweg**:
 - Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit sukzessionslenkenden Eingriffen gem. Pflegeplan.
 - Gestaltung der südlichen Uferlinie auf insgesamt etwa ¼ der Uferlänge durch Abflachungen, Buchtenbildung und der Schaffung von zwei flachen, besonnten Stillwasserbereichen.
 - 6.1.2 **Fläche zwischen dem öffentlichem Feld- und Waldweg und der Grenze des neuen Überschwemmungsgebietes**:
 - Dichte Bepflanzung der neuen Auffüllböschung mit Arten der Pflanzlisten A und D. (s. Anlage Grünordnungsplanung)
 - Hainartige Bepflanzung der Brachfläche mit baumartigen Laubgehölzen der Pflanzliste D. Ausnahmen sind innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung zulässig.
 - Anlage von drei Seigen mit insgesamt ca. 400 m² Fläche und 0,30 bis 0,80 m Tiefe.
 - Abtragung von humosen Oberboden im Bereich der ehemaligen Ackerflächen auf insgesamt ca. 500 m² Fläche zur Schaffung von Rohbodenstandorten für Pioniervegetation
 - Nutzung als Weide und/oder abschnittsweise Mahd der Grünlandvegetation gem. eines Pflegeplans.
 - 6.2 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 6.2.1 **Maßnahmen für Stellplatzflächen und Verkehrsflächen**: oberirdische Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Tragschicht und Deckschicht herzustellen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist, das auf den Stellplatzflächen und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

- 6.2.2 **Maßnahmen für Dachflächen**: das auf den überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Dachflächen zurückzuhalten und auf dem Baugrundstück in Mulden (z.B. zwischen den Stellplatzreihen) zu versickern, die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- 6.2.3 **Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen**: im Außenbereich sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) und Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) bzw. gleichwertige Lichtquellen, die als Lichtquellen gelten, die weniger Insekten anlocken, zu verwenden.
7. **GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.1 **Pflanzbindung**
 - 7.1.1 **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
 - 7.1.2 **Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern**: Die vorhandene Pappelreihe östlich der Willy-Brandt-Allee ist durch längerlebige Laubbäume zu ersetzen. Hierzu sind zwischen die Pappeln Alleebäume der Pflanzliste A (s. Anlage Grünordnungsplanung) zu pflanzen und die Pappeln mittelfristig zu beseitigen.
 - 7.2 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 7.2.1 **Je 400m² Sondergebietsfläche** (ohne die Flächen nach Abs. 6.1.2 u. 7.2.2) ist mind. 1 hochstammiger Baum (Stammumfang mind. 20 - 25 cm) der Pflanzliste B (s. Anlage Grünordnungsplanung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 7.2.2 **Begrünung von Stellplatzflächen**: Oberirdische Stellplatzflächen, incl. ihrer inneren Erschließung, sind mit Pflanzstreifen zu gliedern. Die Stellplatzreihen sind durch einen ca. 2 Meter breiten Pflanzstreifen voneinander zu trennen. Für die Bepflanzung der Pflanzstreifen sind Hochstämme und Bodendeckende Gehölze der Pflanzliste B (s. Anlage Grünordnungsplanung) zu verwenden. Für je 10 Stellplätze ist mind. 1 hochstammiger Baum (s. Anlage Grünordnungsplanung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stammumfang mind. 20 - 25 cm, Abstand der Bäume in der Regel 12-13 Meter. Ausnahmen sind zulässig innerhalb der Schutzzonen der Hochspannungsfreileitungen. Die Stämme der Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.
 - 7.2.3 **Begrünung von Randflächen**: Die Flächen zwischen den Verkehrsflächen, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Grenzen des Geltungsbereiches sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu zählen die Randflächen und die neu gestalteten Wälle. Für die Bepflanzung sind die Arten der Pflanzliste A zu verwenden (s. Anlage Grünordnungsplanung).
 - 7.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 7.3.1 **Begrünung von Gebäudefassaden**: Anbaufrische Außenwände und Wände, die den baulichen Endzustand darstellen, sind auf mind. 20% der Wandfläche mit Kletterpflanzen der Pflanzliste C (s. Anlage Grünordnungsplanung) zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist durch artgemäße Pflege dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
 - 7.4 **Die Ausführung der Bepfl.** zu Ziffer 7 hat in der Pflanzzeit unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB).
 8. **GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO)
 - 8.1 **Zul. Dachform**: Flachdach, flachgeneigtes Dach
 - 8.2 **Zul. Dachneigung**: max. 20°
 9. **LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Bei Wohnungen (Betriebs- und Hausmeisterwohnungen), die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. BauNVO ausnahmsweise zugelassen sind, ist die VDI 2565, Abschnitt 5.2, zu beachten bzw. der Lärmschutz hierauf abzustimmen.
 10. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 10.1 **Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesamten Sondergebietsfläche mit Ausnahme der Überschwemmungsgebiete zul.
 - 10.2 **Geh- und Fahrrecht** für den Landw.-Verkehr vom Parallelweg längs Trubbach über die innere Erschließungsstraßen des Sondergebietes zum Anschlussknoten B 470 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 10.3 **Fläche für Versorgungsanlagen** (Elektrizität/Trafostation)
 - 10.4 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 10.5 **Umgrenzung der Flächen**, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

HINWEISE:

 1. Bestehende Flurstücksgrenzen
 2. Flurstücknummern
 3. Höhenschichtlinien ü. NN i.m.
 4. Böschungen
 5. Trasse der 110 KV-Freileitungen mit Angaben der Schutzzonen (Beachte Abschnitt 3.8 der Begründung)
 6. Maßangaben in Metern
 7. Telekommakabel
 8. Kanal vorhanden
 9. Empfohlene Standorte für zu pflanzende Bäume
 10. Freiflächengestaltungplan: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungplan vorzulegen, in dem die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind.
 11. **Pflegeplan**: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflegeplan entsprechend Abs. 6.1 einzureichen.

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 2(1) BauGB FÜR DAS IM PLAN DES STADTBAUAMTES VOM 26.06.1997 RÄUMLICH FESTGESETZTE GEBIET AM 26.06.1997 DIE AUFSTELLUNG / ÄNDERUNG EINES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG GEM. § 3 (1) BauGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 10.08.1998 BIS 10.09.1998.

FORCHHEIM DEN 17.09.1999 STADT FORCHHEIM I.A.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES LAG GEM. § 3(2) BauGB MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE DAUER EINES MONATS VOM 28.12.1998 BIS 29.01.1999 ÖFFENTLICH AUS. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM NR. 22 VOM 18.12.1998 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DIE BETEILIGTEN NACH § 4(1) BauGB WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 14.12.1998 BENACHRICHTIGT.

FORCHHEIM DEN 17.09.1999 STADT FORCHHEIM I.A.

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 10 BauGB MIT BESCHLUSS VOM 27.05.1999 DIESEN BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, IN DER FASSUNG VOM 17.05.1999 ALS SATZUNG SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

FORCHHEIM DEN 17.09.1999 STADT FORCHHEIM I.A.

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES (SATZUNGSBESCHLUSS) WURDE GEM. § 10(3) BauGB ÖRTSÜBLICH IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM AM 17.09.1999 BEKANNTMACHT. MIT BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN IN KRAFT.

FORCHHEIM DEN 17.09.1999 STADT FORCHHEIM I.A.

DIE REGIERUNG VON OBERFRANKEN WURDE ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES MIT DER VERFAHRENSAKTE UND SCHREIBEN VOM 17.09.1999 UNTERRICHTET.

FORCHHEIM DEN 17.09.1999 STADT FORCHHEIM I.A.

STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS-UND GRÜN- ORDNUNGSPLAN NR. 6/4.1

**GEBIET FORCHHEIM SÜD
BEREICH ZWISCHEN TRUBBACH UND AUGRABENSIEDLUNG
(„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL“/GLOBUS)**

M 1:5000

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH

Sache	Gez.	Datum
FORCHHEIM: DEN	Leuthe/Kraus	Rudersch 20.07.1998
STADTBAUAMT	Leuthe/Kraus	Rudersch 07.12.1998
	Leuthe/Kraus	Betz/Rudersch 17.05.1999

BOCK, BAUDIREKTOR

ARC
Naturschutz und Landschaftspflege GbR
Ernst-Reuter-Platz 2, 91301 Forchheim
Tel./Fax 09191/64510

Bearbeitung:
P. Zimmermann, U. Gellenthien
Stand 07.12.1998
ergänzt