

Festsetzungen:

Flurnummer 200: Schutzvorkehrungen gegenüber der Eisenbahn bei Planungen zu Um- und Anbau am ehemaligen Bahnhofsgebäude sind bei der Baugenehmigung festzusetzen. Diese gehen zu Lasten der Gemeinde oder des Bauwerbers.

Flurnummer 203: Die Darstellung der geplanten Erweiterung des Bauhofs erfolgt ohne Eintrag der Bau-grenzen. Gebäude können auf diesem Bereich ohne Baugrenzeinschränkung errichtet werden. Als Höchstmaße für das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nach der BauNVO festgelegt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,4 Baumassenzahl: 10

Flurnummer 214 (TF): Durch die Baugrenze wird der maximal mögliche umbaute Raum definiert. Dieser wird auf Grund der GFZ nicht vollständig ausgefüllt. Auf der verbleibenden Innenfläche ist das Parken von Fahrzeugen und Lagerung von Materialien unter Beachtung von Art. 5 BayBO zulässig. Um eine Zufahrt zur innenliegenden Lagerfläche auch bei voller Ausnutzung der Bau-grenzen zu ermöglichen, ist eine Durchfahrt durch Gebäudeteile zulässig (Tor mit über-liegendem Vollgeschoß). Die maximal zulässige Firsthöhe auf der Flurnummer 214 (TF) beträgt 12,5 m.  
XXSchornsteinhöhe?

Flurnummer 205: Der bestehende landwirtschaftliche Weg (FINr. 205) besteht weiterhin. Der weitere Verlauf des landwirtschaftlichen Weges sowie der Abzweig nach Süden bleiben bestehen und deren Funktionen erhalten.

Die Wegbreite wird durchwegs auf 6m festgelegt, so dass ein Ausbau mit Begegnungsverkehr stattfinden kann.

Generell gilt: Art. 5 der BauBO: (1) 1Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. 2Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. 3Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. 4Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) 1Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. 2Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Sichtflächen Straßenverkehr: Bei der Ausfahrt aus der Erschließungsstraße auf die B470 muss die Sicht auf den Geh- und Radweg entlang der B 470 ausreichend sein. Die Sichtflächen für den Straßenverkehr werden im Zuge der Straßenplanung bestimmt. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene

erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Im Übrigen sind insbesondere auch im Einmündungsbereich in die B 470 die Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.

Sichtflächen Eisenbahn: Die im Plan dargestellten Sichtflächen dürfen über 1,0 m über Wegmitte durch keine Gegenstände (keine Stapel, abgestellte Fahrzeuge, auch keine Kurzzeitparker) eingeschränkt werden.

Werbeanlagen, die zu einer Blendung der Triebfahrzeugführer oder zu Farbveränderung und somit Fehlinterpretation von Signalen der Eisenbahn führen können, dürfen nicht angebracht werden.

Versorgungsanlagen und –leitungen: Sollte sich nach wirtschaftlichen Erwägungen ergeben, dass ein Biomasseheizwerk errichtet werden soll, so sind Nahwärmeleitungen erforderlich. Diese sollen vom Hack-schnitzelbetrieb auf öffentlichen Straßenflächen verlaufen. Zeitgleich soll zur Kontrolle der Heizleistung eine Glasfaser-Datenleitung verlegt werden.

Ausreichender Leitungsabstand zu bestehenden Leitungen ist hierzu vorzusehen.

Entwässerung: Bei den Neubauten ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das DWA Arbeitsblatt A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser), sowie des DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen zu beachten).

Minderungsmaßnahmen: Die Park- und Stellplätze sollten soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleichsfläche wird die FlNr. 1600, Gemarkung Albertshof, herangezogen. Die Maßnahme ist somit mit 362m<sup>2</sup> überkompensiert. Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:

Herstellungsmaßnahmen:

- Herstellen eines extensiven Grünlandes durch Rodung der Gehölze im Innern der Fläche (Forstmulcher)

Pflegemaßnahmen:

- Regelmäßige zweischürige Mahd der Fläche ab 1.7. und 15.9 des Jahres mit Ab-transport des Mähgutes in den ersten 5 Jahren, anschließend kann auch einschürige Mahd ab 1.8. übergegangen werden.
- Fachgerechtes, abschnittsweises auf den Stock setzen der Heckenstrukturen alle 10 Jahre

Emissionen: Ein eventuelles Biomasseheizwerk ist schallschutztechnisch so auszulegen, dass die die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte lt. der DIN 18005 bzw. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>:

Teilfläche		Tagzeit	Nachtzeit
GE1	S ~ 2159m <sup>2</sup>	60	45
GE2	S ~ 2012 m <sup>2</sup>	67	45
GE3	S ~ 2748 m <sup>2</sup>	60	45
GE4	S ~ 4408 m <sup>2</sup>	60	45
GE5/1	S ~ 7937 m <sup>2</sup>	64	45
GE5/2	S ~ 5318 m <sup>2</sup>	60	58

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Die Emissionen des Bahnbetriebs sind als Bestand hinzunehmen (siehe Abschnitt 1.5.6).

Bodendenkmäler: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Die Bahntrasse mit den anliegenden baulichen Einrichtungen (in Streitberg das Bahnhofsgebäude und Nebengebäude) stehen unter Denkmalschutz (Nr. 913969). Vorhaben in diesem Bereich sind mit den Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bodenschutz: Behördlicherseits wird angenommen, dass das bereits aufgefüllte Material den Anforderungen für die Nutzung Gewerbegebiet genügt. Hier sind zudem die Bestimmungen der LAGA 97 (technisches Bauwerk) einzuhalten. Für den nicht bebauten bzw. versiegelten Bereich gelten die Bestimmungen des §12 BBodSchV (durchwurzelbare Bodenzone).

Altlasten: Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim

zu informieren.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Evtl. ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Telekommunikation: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei Straßenbaumaßnahmen ist die Deutsche Telekom vorab zu informieren. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Straßenbau: Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Soweit entlang der Bundesstraße Einfriedungen errichtet werden, sind diese ohne Tür- und Toröffnungen zur Straße hin zu erstellen. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße ist mit dem Staatlichen Bauamt festzulegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).