

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 9/2.1.2 für das Gebiet Stadtteil Buckenhofen,
Bereich nördlich der Albrecht-Dürer-Straße**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Anlaß und Ziele

- 1.1 Anlaß für die Bebauungsplanänderung ist der Antrag eines Bauwerbers, ein Haus mit 1 Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß sowie einer Dachneigung mit 48° zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9/2.1 "Buckenhofen-Mitte".

Es ist eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze mit einer Dachneigung von $35 \pm 2^\circ$ festgesetzt. Unter Beachtung der Eigenart des Gebietes, des baulichen Zusammenhanges sowie der Randlage des Grundstückes (Übergang in die offene Landschaft), wird eine Bebauung mit 1 + D und eine Dachneigung mit $45 \pm 3^\circ$ für vertretbar gehalten.

- 1.2 Der Stadtrat hat hierzu am 21.03.1991 (PLA 18.03.1991, P. 5) folgenden Beschluß gefaßt:

"Der Stadtrat beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/2.1 gem. § 30 BauGB für das Gebiet Stadtteil Buckenhofen, Bereich nördlich der Albrecht-Dürer-Straße.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, ein Bebauungsplankonzept Nr. 9/2.1.2 mit Begründung im Sinne des Sitzungsvortrages zu erarbeiten und dem Planungs- und Umweltausschuß zur Billigung vorzulegen."

- 1.3 Das Planungsziel ist es, die Umwandlung der Festsetzung "II mit Dachneigung $35 \pm 2^\circ$ " in "I + D mit Dachneigung $45 \pm 3^\circ$ " zu ermöglichen, dabei ist das Dachgeschoß (D) als Vollgeschoß zulässig.

Diese Festsetzung berücksichtigt den Baubestand und eröffnet die Möglichkeit einer steileren Dachneigung bis 48° .

Städtebaulich ist diese Lösung am Siedlungsrand aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vorteilhaft, ohne damit eine Siedlungserweiterung auszuschließen.

2. Vorgaben für die Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Stadtteiles Buckenhofen ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit 31.05.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9/2.1 "Buckenhofen-Mitte". Es ist ein "Allgemeines Wohngebiet" in offener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/2.1 werden durch das Planverfahren im Plangebiet zum Teil geändert.

2.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen, nördlich der Albrecht-Dürer-Straße. Es ist zugleich Siedlungsrand und bildet den Übergang zur offenen Landschaft.

Laut Wasserwirtschaftsamt Bamberg ist der Grundwasserstand, der sich vom Berechnungshochwasser ableitet, mit der Kote von 256,00 m ü.NN zu berücksichtigen.

3. Planung

3.1 Allgemeine Planungsansätze

- Die Eigenart des Gebietes ist beizubehalten, d.h. Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl und unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen bestimmt.

Die Höhenentwicklung wird mit I + D als Höchstgrenze festgesetzt, wobei auch das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig ist, sofern es sich aufgrund der festgesetzten Dachneigung ergibt. Die Dachform wird als Satteldach, die Dachneigung mit $45^\circ \pm 3^\circ$ festgelegt. Kniestock ist mit max. 50 cm Höhe möglich.

3.2 Grünordnung

Der Baumbestand ist außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten. Die Begrünung ist durch weitere heimische Laubgehölze zu ergänzen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

4. Erschließung/Entsorgung

4.1 Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist vorhanden und erfolgt für die Baurechte von der Albrecht-Dürer-Straße z.T. aber auch von der Friedensstraße.

4.2 Die Anordnung der Stellplätze bzw. Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Garagen auch als Grenzbebauung.

4.2 Die Entsorgungsleitungen (Trennsystem) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

4.3 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

5. Immissionsschutz

Immissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Außer der Grundstücksteilung erscheinen bodenordnende Maßnahmen als nicht erforderlich. Soweit solche notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage hierzu.

6.2 Maßnahmen

Entlang der Ostseite der Friedensstraße ist noch der Gehsteig auszubauen. Weitere Maßnahmen sind nicht erkennbar.

6.3 Kosten

Die Kosten für die unter Abschnitt 6.2 beschriebene Maßnahme werden auf 13.000,00 DM geschätzt.

6.4 Finanzierung

Es kann erwartet werden, daß die erforderlichen Mittel zur Ergänzung der Erschließungsanlagen zu gegebener Zeit aus dem Haushalt der Stadt Forchheim bereitgestellt werden.

Forchheim, 17.02.1992
- Stadtbauamt -

Aufgestellt:


.....
(Bock)


.....
(Leuthe)


.....
(Kraus)