

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 9/4.1-1, Stadt Forchheim, Stadtteil Buckenhofen, Gebiet "Wasserstall", Bereich nördlich der Rotkreuzstraße, Grundstück Fl.Nr. 186

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben
 - 1.1 Der Besitzer des Grundstückes Fl.Nr. 186, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.700 m² und nur einem Baurecht, beantragte auf Grund der gegebenen Situation die Festsetzung eines weiteren Baurechts zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses.
 - 1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Antrag, da er sich mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung in Einklang bringen läßt und durch ein zusätzliches Baurecht dem dringenden Wohnraumbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.
 - 1.3 Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Buckenhofen ist der o.g. Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt.
 - 1.4 Für das Gebiet Buckenhofen "Wasserstall I" nördlich der Rotkreuzstraße mit dem o.g. Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 9/4.1. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Lage und Bestand des Plangebietes
 - 2.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen nördlich der Rotkreuzstraße und umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 186 mit einer Größe von ca. 1.700 m².
 - 2.2 Die Höhenlage des Grundstückes liegt zwischen 265,00 und 270,00 ü.NN, von Ost nach West ansteigend.
 - 2.3 Auf dem nordwestlichen Grundstücksteil steht bereits ein Wohnhaus.
 - 2.4 Die vorhandene Bebauung, sowohl auf dem von der Planung betroffenen Grundstück als auf den Nachbargrundstücken ist geprägt durch freistehende einstöckige Wohnhäuser mit teilweise hoch hinausragenden Untergeschossen talseits.
3. Städtebauliches Konzept mit Erschließung
 - 3.1 Das Plangebiet bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise und U + I festgesetzt.
 - 3.2 Durch die Einpassung eines weiteren Baurechtes in die durch Einzelhäuser gleicher Größenordnung geprägte städtebauliche Struktur der Umgebung ist gewährleistet, daß die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Anzahl der Geschößzahl bestimmt. Zulässig ist ein Einzelhaus, Dachneigung $35^\circ \pm 3^\circ$, Kniestock 50 cm.
- 3.4 Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg, angebunden an die Rotkreuzstraße.
Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.
- 3.5 Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf dem betroffenen Grundstück nachgewiesen werden.

4. Grünordnung

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Maßnahmen durch die Festsetzung zum Pflanzen von heimischen Laubbäumen aufgenommen.

Die vorh. freiwachsende Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 186) wurde in B-Plan aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

5. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar.

7. Verwirklichung und Kosten

Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung einer zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 186 nichts entgegen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 18.05.1992
- Stadtbauamt -

I. A.

.....
Bock

Aufgestellt:

.....
Walz

.....
Leuthe