

Stadt Forchheim
Stadtbauamt
Az. 613/Ei

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 9/4.1-2 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen „Wasserstall“, Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 183, 183/2 nördlich der Rotkreuzstraße

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

1.1 Die Besitzer der Grundstücke Fl.Nr. 183, 183/2 beantragten die baurechtliche Genehmigung zur Erweiterung (Aufstockung) des bestehenden Einfamilienwohnhauses und die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung zweier zusätzlicher Wohnbauflächen.

Nach Überarbeitung der beantragten baurechtlichen Genehmigung konnte dieser in der Zwischenzeit mit Befreiungen zugestimmt werden. Für die beiden zusätzlichen Baurechte muß allerdings durch Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die v.g. Anträge für die Grundstücke Fl.Nr. 183, 183/2. Da das überarbeitete Gesamtbaukonzept eine städtebaulich angemessene Lösung darstellt, die einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und sich andererseits in die städtebauliche, durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Struktur der Wohnumgebung einfügt, sind zwei zusätzliche Baurechte für Einzelhäuser vertretbar.

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 „Wasserstall“ nördlich der Rotkreuzstraße im Stadtteil Buckenhofen besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9/4.1 aus dem Jahre 1980. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

2.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen, Gebiet „Wasserstall“ nördlich der Rotkreuzstraße und umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 183 mit 3.747 m² und Fl.Nr. 183 mit 348 m².

2.2 Das Gelände im dortigen Bereich fällt von Westen nach Osten und liegt zwischen 270,00 m ü. NN und 280,00 m ü. NN.

- 2.3 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 183 steht im nordwestlichen Bereich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 20,00 x 34,00 m ein einstöckiger großer Bungalow mit geneigtem Dach.

An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine erhaltenswerte Hecke, im südwestlichen Bereich besteht ein landschaftsprägender Baum- und Strauchbewuchs.

- 2.4 Die westliche Grundstücksgrenze tangiert den Naturraum „Weingartsteig“.
- 2.5 Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich ist geprägt durch freistehende Wohnhäuser, größtenteils einstöckig, z.T. bedingt durch den Geländeverlauf mit ausgebautem Untergeschoß.
- 2.6 Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind an die Rotkreuzstraße angebunden, welche Wohnsammelstraßencharakter hat.

3. **Städtebauliches Konzept mit Erschließung**

- 3.1 Das Plangebiet bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Geplant ist der Erhalt des vorhandenen Bungalows mit dem auf den tatsächlichen Bedarf eingeengten Baugrenzen sowie die Erhöhung des Daches, $42^\circ \pm 3^\circ$, Kniestock max. 50 cm, und Ausbau zur Wohnnutzung.
- 3.3 Im südlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 183 sind zusätzlich zwei Bauflächen für Wohnhäuser mit U + I + D, DN $42^\circ \pm 3^\circ$, Kniestock max. 50 cm, vorgesehen. Um zu verhindern, daß die vorh. städtebauliche Struktur und Qualität nicht nachteilig verändert wird, insbesondere durch höhere Verkehrsbelastungen, Stellplatznachweise, geringere Freiflächen u.a. wird hierbei die Zahl der Wohnungen je Baufenster auf zwei begrenzt.
- 3.4 Unter Berücksichtigung des vorhandenen Weges erfolgt die Erschließung privat mit Anbindung an die Rotkreuzstraße.
- 3.5 Die für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
-
- 3.6 Da das Baugrundstück an der Rutschgebietsgrenze liegt, wird empfohlen, für die Bauwerksgründungen Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die Standsicherheit entsprechend nachzuweisen.

4. **Grünordnung**

- 4.1 Die Anordnung der Gebäude ist so vorgesehen, daß der Gehölzstreifen an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze weitgehend erhalten wird.

4.2 Die Gehölze werden planungsrechtlich gesichert und in Abstimmung mit dem städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen durch die Festsetzung zum Pflanzen von heimischen Laubbäumen ergänzt.

5. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. **Immissionsschutz**

Lärmemissionen, die die Planungsrichtpegel für ein Allgemeines Wohngebiet überschreiten, sind nicht erkennbar.

7. **Kosten**

Erschließungskosten im öffentlichen Straßenraum stehen nicht an.

8. **Verwirklichung**

Nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der Bebauung nichts entgegen

Forchheim, 03.02.1997
Stadtbauamt

Aufgestellt:


.....
Walz


.....
Bock


.....
Leuthe