

B e g r ü n d u n g

gem. § 9/(8) BBauG zum Bebauungsplan (Neuaufstellung) Nr. 9/4.2 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen "Wasserstall II", Bereich der Kath. Kirche St. Josef, Fl.Nr. 173 (TFL), 174 (TFL), 175, 175/1, 176, 179, 179/1

1. Voraussetzungen und Ursachen

1.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen gem. § 1 Abs. 1 und 2; § 2 Abs. 1 Satz 1; Abs. 5 und 6; § 8 Abs. 1 und 2, § 9 Abs. 1, 2, 7 BBauG.

1.2 In der Stadtratssitzung vom 22.2.1979 (Pl.A. 5.2.79) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wasserstall II" (Geltungsbereich zwischen Baugebiet "Spieläcker", "Wasserstall I" bis in Höhe des Fußweges Fl.Nr. 180/2, der Bereich der Kath. Kirche St. Josef und Teilflächen von Fl.Nr. 173 und 174) beschlossen. Aufgrund des negativen, von der Bayer. Landesgewerbeanstalt, Nürnberg, erstellten geologischen Gutachtens für das Gebiet, wurde in der Stadtratssitzung vom 29.11.1979 (Pl.A. 20.11.79) beschlossen, für den größten Teil des Geltungsbereiches das Bebauungsplanverfahren zurückzustellen. Für den reduzierten Geltungsbereich mit den o.g. Grundstücken ist das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

1.3 Im Flächennutzungsplan-Entwurf für den Stadtteil Buckenhofen ist dieselbe Nutzung wie im o.g. Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 Die einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/4.2 sind aus dem Plankopf ersichtlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Festsetzen von Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

2.2 Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Bau- und Freiflächen und der Verkehrsflächen.

2.3 Regelung und Entwicklung des Gebietes durch Schaffung einer städtebaulichen Ordnung.

- 2.4 Schaffung eines öffentl. Kinderspielplatzes für die Baugebiete "Wasserstall I", "Wasserstall II", "Spieläcker" sowie das Wohngebiet nordöstlich der Kath. Kirche.
- 2.5 Sicherung des bestehenden Fußweges vom Bereich des Kindergartens zur Kirche und der Grüngestaltung.
- 2.6 Ausweisung von Bauplätzen.

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

- 3.1 Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete sind nicht zu erwarten.
- 3.2 Die Planung sieht die Möglichkeit eines nahtlosen Überganges für das Restgebiet im Falle einer späteren Fortführung der bisherigen Gesamtplanung vor.

4. Lage und Geltungsbereich

- 4.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen im Bereich der Kath. Kirche St. Josef mit Anschluß an den Bebauungsplan "Spieläcker".
- 4.2 Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.
- 4.3 Entfernungen:

Stadtmitte (Rathaus)	1700 m
Bahnhof	2700 m
Grundschule	300 m
Kindergarten	200 m
sonstige Schulen im Stadtbereich (Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Berufsschule, Sonderschule).	

5. Beschaffenheit des Plangebietes

- 5.1 Baugrund: lehmig-sandiger Untergrund
- 5.2 Höhenlage: Die Höhenlage des Baugebietes ist durch die Höhenschichtlinien im Bebauungsplan dargestellt. Sie liegt im östlichen Teil des Baugebietes bei ca. 262.00 m ü.NN und im westlichen Bereich bei ca. 282.00 m ü.NN.
- 5.3 Auf den erhöhten Wasseranfall durch Wasseradern bzw. Sickerwasser wird hingewiesen, desgl. auf die evtl. Rutschgefahr des Geländes und die damit anfallenden Mehrkosten bei der Ausführung von Baumaßnahmen.
- 5.4 Mit der Bebauung der beiden Grundstücke Fl.Nr. 179 und 179/1 sollte solange gewartet werden, bis die unterhalb gelegenen

zahlreichen Bauparzellen wenigstens größtenteils bebaut sind, um eine Zersiedelung des Hanges zu vermeiden.

6. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

- 6.1 Das Plangebiet umfaßt überwiegend privaten Besitz. Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Beteiligtenverzeichnis ersehen werden.
- 6.2 Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke bzw. Teile dieser Grundstücke der Gemarkung Buckenhofen:
Fl.Nr. 173 (TFL), 174 (TFL), 175, 175/1, 176, 179, 179/1 (TFL = Teilflächen).
- 6.3 Gemäß Stadtratsbeschluß vom 29.11.1979 (PLA 20.11.79) werden in Ergänzung des Stadtratsbeschlusses vom 25.10.1979 (PLA 16.10.79) alle Grundstücke des Plangebietes in das Umlegungsverfahren "Spieläcker" einbezogen.

7. Bauliche Nutzung

- 7.1 Art der Baulichen Nutzung:
Die Baugrundstücke Fl.Nr. 179 und 179/1 werden gem. § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.
- 7.2 Grundstücke unterschiedlicher Nutzung werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt.

Als bebaubare Fläche gilt die durch die Baugrenzen eingefasste Fläche.

Verbindliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

8. Flächengliederung des Plangebietes

öffentliche Grünfläche	1270 m ² = 10 %
Kinderspielplatz	3920 m ² = 32 %
öffentliche Verkehrsfläche	740 m ² = 6 %
Grundstück der Kath. Kirche	4090 m ² = 34 %
Baugrundstücke	2120 m ² = 18 %
	<hr/>
Plangebiet insgesamt	12140 m ² = 100 % =====

9. Erschließung

9.1 Straßen

Die öffentlichen Straßen innerhalb des Baugebietes sind noch zu bauen.

9.2 Abwasserkanäle

Die innerhalb des Baugebietes erforderlichen Abwasserkanäle sind noch zu bauen (Mischsystem).

9.3 Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

10. Herstellungskosten

Grunderwerb für Straßen, öffentl. Grünflächen

Kinderspielplatz	296.500.-- DM
Verkehrsflächen - Neuherstellung	66.000.-- DM
Wasserversorgung	7.500.-- DM
Stromversorgung	4.000.-- DM
Abwasserkanäle	40.000.-- DM
sonstige Kosten und Nebenkosten	<u>16.000.-- DM</u>
Gesamtsumme der Herstellungskosten	<u>430.000.-- DM</u>

11. Verwirklichung des Bebauungsplanes und Finanzierung der Kosten

Die Vewirklichung der Erschließungsanlagen und ihre Finanzierung wird je nach Bedarf, Zug um Zug im städtischen Haushalt eingeplant.

Forchheim, den 21. AUG. 1980
Stadt Forchheim

In Vertretung:



~~Ritter von Traitteur
Oberbürgermeister~~

(R. Meixner)
Bürgermeister

Po ll