

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 9/4 (Neuaufstellung, Wiederholung des Bebauungsplanverfahrens) für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen "Spieläcker", zwischen der Rotkreuzstraße, St. Josef Straße und Buckenhofener Straße (Kreisstraße FO 24)

1. Voraussetzungen und Ursachen

- 1.1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen gemäß § 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. Das vorgenannte Baugebiet "Spieläcker" ist im Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Buckenhofen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde die Gemeinde Buckenhofen als Stadtteil Buckenhofen eingemeindet. Im zu ändernden Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim wird das Baugebiet "Spieläcker" übernommen.
- 1.3. Für das Baugebiet wurde bereits von der früheren Gemeinde Buckenhofen ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das jedoch nach Überprüfung durch das Stadtbauamt fehlerhaft erarbeitet wurde, so daß eine reibungslose Abwicklung der Umliegung und Erschließungskostenberechnung nicht zu erwarten war.
- 1.4. In der Stadtratssitzung vom 31.8.1978 P. II/4 wurde deshalb entsprechend dem Vorschlag des Stadtbauamtes Forchheim beschlossen, das genannte Baugebiet "Spieläcker" neu zu bearbeiten bzw. das Bebauungsplanverfahren zu wiederholen, wobei die Planung der früheren Gemeinde Buckenhofen zugrunde zu legen ist.
- 1.5. Die Stadt Forchheim hat am 20. bzw. 22.9.1978 den Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.6. Das Bebauungsplankonzept wurde am 25.9.1978 aufgestellt und am 26.10.1978 zur Anhörung gebilligt.
- 1.7. Die Anhörung gemäß § 2a (2) BBauG fand in der Zeit vom 20.11.78 bis 20.12.78 statt. Sie wurde am 8.11. bzw. 10.11.1978 öffentlich bekanntgemacht.

- 1.8. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.11.1978 an der Planaufstellung beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).
- 1.9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 22.2.1979 aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1. Festsetzen von Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2. Planung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich der Bau- und Freiflächen, sowie Verkehrsflächen.
- 2.3. Regelung der Entwicklung durch Schaffung einer städtebaulichen Ordnung.
- 2.4. Ausweisung von Bauplätzen.

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

- 3.1. Bau von Wohnhäusern.
- 3.2. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete sind nicht zu erwarten.
- 3.3. Durch das neue Baugebiet werden die Stadtteile Forchheim-West und der Stadtteil Buckenhofen durch Ausweisung neuer Bauflächen arrondiert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

4. Lage und Geltungsbereich

- 4.1. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen, zwischen der Rotkreuzstraße, St. Josef-Straße und Buckenhofener Straße (Kreisstraße FO 24).
Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.

4.2. Entfernungen

Stadtmitte (Rathaus)	1500 m
Bahnhof	2500 m
Grundschule	300 m
Kindergarten	200 m
Sonstige Schulen im Stadtbereich (Hauptschulen, Realschule, Gymnasium, Berufsschule, Sonderschulen)	

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Baugrund: lehmig-sandige Struktur

5.2. Höhenlage: Die Höhenlage des Baugebietes ist durch die Höhen-schichtlinien im Bebauungsplan dargestellt. Sie liegt im öst-lichen Teil des Bebauungsgebietes bei ca. 257 m Ü.NN und im westlichen Bereich des Bebauungsgebietes bei ca. 267 m Ü.NN.

5.3. Das Gelände steigt im Westen, im Anschluß an das Baugebiet stark an. Auf den erhöhten Wasseranfall durch Wasseradern bzw. Sicker-wasser wird hingewiesen, desgleichen auf die evtl. Rutschgefahr des Geländes.

5.4. Schallschutz

Eine Verkehrszählung für die Buckenhofener Straße (Kreisstraße FO 24) liegt nicht vor.

Auflagen hinsichtlich Lärmschutz wurden bei der Beteiligung der TöB nicht vorgebracht. Bei der Planung wurden die Häuser an der Kreisstraße mit der Schmalseite zur Straße angeordnet. Als Schutz gegen Lärm, Abgase und Einblicke wird eine Bepflanzung festge-setzt.

6. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

6.1. Das Plangebiet umfaßt überwiegend privaten Besitz. Die Eigentums-verhältnisse können aus dem Beteiligtenverzeichnis ersehen werden. Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Buckenhofen: Fl.Nr. 182/2, 182/6, 182/7, 192 (TFL), 193, 193/3, 193/4, 196, 197, 197/2, 198, 198/1, 198/2, 198/3, 198/4, 199, 200, 201, 201/2, 202, 203, 204 (TFL), 205 (TFL), 206 (TFL), 207, 208, 209/2, 227/1, 228, 230, 230/2 (TFL), 230/6, 230/7, 179 (TFL), 182/5 (TFL) (TFL = Teilflächen)

6.2. Bodenordnende Maßnahmen werden in Form einer Umlegung erforderlich.

7. Bauliche Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohnge-biet" (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.

7.2. 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

Grundstücke	29 000 m ²	ca. 88 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4 000 m ²	ca. 12 %
Plangebiet insgesamt	33 000 m ²	ca. 100 %
	=====	

9. Erschließung

9.1. Straßen

Die öffentlichen Straßen und Wege sind noch zu bauen.

9.2. Abwasserkanäle

Die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Kanäle (Mischsystem) müssen noch gebaut werden.

9.3. Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

10. Herstellungskosten

10.1 Grunderwerb für Straßen und Parkflächen	120.000.-- DM
10.2 Verkehrsflächen - Neuherstellung	340.000.-- DM
10.3 Wasserversorgung	50.000.-- DM
10.4 Stromversorgung	25.000.-- DM
10.5 Abwasserkanäle	225.000.-- DM
10.6 Sonstige Kosten und Nebenkosten	40.000.-- DM
Gesamtsumme der Herstellungskosten	<u>800.000.-- DM</u> =====

Verwirklichung des Bebauungsplanes und Finanzierung
der Kosten

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

Forchheim, den 22.2.1979
STADT FORCHHEIM

In Vertretung:

A. Kämpf

~~Ritter von Traitteur~~ (A. Kämpf)
Oberbürgermeister Bürgermeister

AW