

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan (Neuaufstellung) Nr. 9/8 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen-Nord, zwischen der Kreisstraße FO 24, der Bebauung nördlich und westlich des Jägersteigs bzw. westlich und südlich der Kiefernstraße sowie der Bebauung östlich der Straße "Am Hinteranger" und westlich der FO 24.

1. Voraussetzungen und Ursachen

1.1 Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Gemeinderatsbeschuß vom 26.06.1970 der früheren Gemeinde Buckenhofen eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde mit mehreren Änderungen vom Gemeinderat am 23.01.1976 als Satzung beschlossen.

In der Zwischenzeit ist die frühere Gemeinde Buckenhofen als Stadtteil Buckenhofen nach Forchheim eingemeindet.

Nach Überprüfung des Bebauungsplanverfahrens durch das Stadtbauamt wurde festgestellt, daß das Verfahren fehlerhaft erarbeitet wurde und somit eine reibungslose Abwicklung der Erschließungskostenberechnung nicht zu erwarten war.

Der Stadtrat faßte daraufhin in seiner Sitzung vom 30.11.1978, P. II/3 (PLA 20.11.1978, P. 4) u.a. folgenden Beschluß:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/8 (Neuaufstellung) für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen-Nord, zwischen der Kreisstraße FO 24, der Bebauung nördlich und westlich des Jägersteigs (Waldrand) und westlich und südlich der Kiefernstraße bzw. der Bebauung östlich der Straße "Am Hinteranger" und westlich der FO 24 (Pautzfelder Straße) ist wegen der festgestellten Verfahrensfehler zu wiederholen.

Da die Einleitung des Verfahrens vom ehemaligen Gemeinderat Buckenhofen vor Inkrafttreten des novellierten BBauG beschlossen und auch mit der Beteiligung der TÖB (§ 2 Bs. 5 BBauG) begonnen worden ist, entfällt nach § 1 Abs. 1 der Überleitungsvorschriften zum neuen BBauG die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

Da der Bebauungsplanentwurf in der letzten Fassung vom 11.10.1975 inzwischen mehrmals ohne Änderungsverfahren im Vollzug verändert wurde, ist der Bebauungsplanentwurf umfassend zu überarbeiten und auf den neuesten Stand zu bringen.

1.2 In der Zeit von 1977 - 1981 wurde der Flächennutzungsplan für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen, geändert und fortgeschrieben.

Das Verfahren wurde mit Stadtratsbeschuß vom 30.04.1981 zum Abschluß gebracht. Der Flächennutzungsplan wurde mit RS vom 24.11.1981 Nr. 420-5214/1-2/81 genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.12.1981 wirksam geworden.

1.3 Die geplante und bestehende Nutzung im Bebauungsplanentwurf deckt sich mit der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung.

1.4 Die einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind aus dem Plankopf ersichtlich.

1.5 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 01.12.1983 aufgestellt. Dabei wurden die Beschlußfassungen über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 2 BBauG sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG berücksichtigt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Festsetzen von Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung bei Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes.

2.2 Übernahme und Festsetzen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, der Frei- und Verkehrsflächen.

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

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Schaffung der Voraussetzungen zur Abrundung des Baugebietes Buckenhofen-Nord.

3.2 Schaffung der Voraussetzungen zur Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen.

3.3 Weitgehende Verwirklichung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Buckenhofen.

3.4 Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete sind nicht zu erwarten.

4. Lage und Geltungsbereich

4.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen-Nord.

4.2 Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.

4.3 Entfernungen:
Grundschule, Kindergarten und Kath. Kirche 1.500 m,
Stadtmitte 3.000 m

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Baugrund: lehmig-sandiger Untergrund

5.2 Höhenlage: Die Höhenlage des Plangebietes ist durch Höhenschichtlinien im Bebauungsplan dargestellt.
Die Höhe über NN liegt im Osten bei 260,00 im Westen bei 290,00.

5.3 Die Straßen sind überwiegend ausgebaut.

5.4 Die Wasserversorgung ist mit dem notwendigen Druck durch die Stadtwerke sichergestellt.

5.5 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluß an die vollbiologische Kläranlage der Stadt Forchheim.

5.6 Änderungen an den natürlichen Gegebenheiten des Hachtsgrabens werden nicht vorgenommen.

5.7 Der als Wohngebiet ausgewiesene Bereich neigt in seiner Hanglage zu Rutschungen. Entsprechend ist bei der Durchführung von Gründungsarbeiten darauf Rücksicht zu nehmen.

5.8 Da die Grundstücke Fl.Nr. 597 (südlicher Teil) 596/2, 595/2 am Rande, jedoch in einem Rutschgebiet liegen, wird darauf hingewiesen, daß vor einer Baugenehmigung ein geologisches Gutachten einzuholen ist und Bauvorhaben entsprechend diesem Gutachten zu gründen sind.

5.9 Lärmsituation durch den Verkehr auf der Kreisstraße FO 24
(nach Angaben des Landratsamtes Forchheim)

vgl. Nachtrag

Den Berechnungen nach der DIN 18 005 vom April 1982 wurde ein Prognosewert für das Jahr 2 000 zugrunde gelegt, der 50 % des Wertes entspricht, der an der Zählstelle -Einmündung Kreisstraße FO 24 in die Bundesstraße B 470- ermittelt wurde. Daraus errechnen sich Mittelungspegel von 56, 4 dB (A) für den Tag und 49,1 dB (A) für die Nacht. Sie gelten für einen Abstand von 25 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und für zulässige Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h für Pkw und Lkw.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) für den Tag und 40 dB (A) für die Nacht werden im besonderen am an der Straße angrenzenden Planungsgebietsrand zur Nachtzeit erheblich überschritten (9,1 dB (A)).

Eine Verbesserung der Lärmsituation während der Nachtzeit könnte entlang der Kreisstraße FO 24 nur durch den nachträglichen Einbau von Schallschutzfenstern in Schlafräume, falls diese der Straße zugewandt sind, erreicht werden.

5.10 Fallbereich von Waldbäumen:

Der vorgeschriebene Gebäudeabstand vom Waldrand für den Fallbereich von Waldbäumen kann für die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 608/3, -/4, -/5, -/6, -/7, 609/4, 609, 886/48, -/49, -/51, -/52, -/53, 829/1, 830/3, 830/4, 886/72, 886/73, 885, 883 nicht mehr eingehalten werden. Die vorhandenen Wohnhäuser haben Bestandschutz. Es wird darauf hingewiesen, daß etwaig auftretende Schäden durch die Unterschreitung des Fallbereiches von Waldbäumen privatrechtlich zu regeln sind.

Für die unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 609/3, 608/13, 886/8 und 886/50 ist wegen der Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes vom Waldrand für den Fallbereich von Waldbäumen eine grundbuchamtlich einzutragende Haftungsvereinbarung vorzunehmen.

6. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

6.1 Das Plangebiet umfaßt überwiegend privaten Besitz. Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Beteiligtenverzeichnis ersehen werden.

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Buckenhofen:

Fl.Nr. 585, 585/2, 585/4, 585/13, 585/15, 585/16, 585/17, 585/18, 585/19, 585/20, 585/21, 585/23, 585/24, 585/26, 585/27, 585/28, 585/29, 585/30, 585/31, 585/32, 585/34, 585/35, 585/36, 585/37, 585/38, 585/41, 585/44, 585/45, 585/47, 585/48, 585/50, 585/53, 596, 596/3, 597/1, 600/2, 605, 605/1, 606, 606/1, 606/2, 607, 607/1, 607/2, 607/3, 608/3, 608/4, 608/5, 608/6, 608/7, 608/8, 608/9, 608/10, 608/11, 608/12, 608/13, 609, 609/3, 609/4, 609/5, 829/1, 829/2, 830/3, 830/4, 883, 884, 884/1, 884/2, 885, 886, 886/4, 886/5, 886/6, 886/7, 886/8, 886/9, 886/10, 886/11, 886/12, 886/13, 886/14, 886/15, 886/16, 886/17, 886/18, 886/19, 886/20, 886/21, 886/22, 886/23, 886/24, 886/25, 886/26, 886/27, 886/28, 886/29, 886/30, 886/31, 886/32, 886/33, 886/35, 886/36, 886/37, 886/38, 886/39, 886/40, 886/41, 886/42, 886/43, 886/44, 886/45, 886/46, 886/48, 886/49, 886/50, 886/51, 886/52, 886/53, 886/54, 886/55, 886/56, 886/57, 886/58, 886/59, 886/60, 886/61, 886/62, 886/63, 886/64, 886/65, 886/66, 886/67, 886/68, 886/69, 886/70, 886/71, 886/72, 886/73, 886/74, 886/75, 886/77, 886/78, 886/79, 886/80, 886/81, 886/82, 886/83, 885/84, 886/85, 886/86, 886/87, 886/88, 886/89, 886/90, 886/91, 886/92, 886/93, 886/94, 886/95, 886/96, 886/97, 886/98, 886/99, 886/100, 886/101, 886/102, 886/103, 886/104, 886/105, 886/106, 886/107, 886/108, 886/109, 886/110, 886/111, 886/112, 886/113, 886/114, 886/115, 886/116, 886/117, 886/118, 886/119, 886/120, 886/121, 886/122, 886/123, 886/124, 886/125, 886/126, 886/127, 886/128, 886/129, 886/130, 886/131, 886/132, 886/133, 886/134, 886/135, 886/136, 886/137, 886/138, 886/139, 886/140, 597 (TFL) 596/2, 595/2, 595, 605/2 886/34, 585/39.

6.2 Die Grundstücke sind zum größten Teil bebaut. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht durchzuführen.

7. Bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird überwiegend gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.

~~Auf den Grundstücken Fl.Nr. 585/34 und 585/41 wird, bedingt durch das ausgeprägte vorhandene Rutschgebiet gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient - hier: "Wochenendhausgebiet" - ausgewiesen.~~

(siehe Nachtrag!)

Zur Verwirklichung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden die Grundstücke Fl.Nr. 585, 597 (nördl. Teil) 605/2, 886/34, 585/39 als öffentliche Grünflächen bzw. als private Grünflächen mit städtebaulicher Bedeutung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG im Bebauungsplan ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 886/57 ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschoszahl bestimmt. Als bebaubare Fläche gilt die durch die Baugrenzen eingefasste Fläche. Verbindliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

8. Flächengliederung des Plangebietes

Baugrundstücke	99.000,-- m ²	74 %
Öffentliche Verkehrsflächen	22.600,-- m ²	17 %
Öffentliche Grünflächen	8.900,-- m ²	7 %
Private Grünflächen	2.300,-- m ²	2 %
<hr/>		
Gesamtfläche des Plangebietes	132.800,-- m ²	100 %
<hr/> <hr/>		

9. Erschließung

9.1 Straßen

Die öffentlichen Straßen im Baugebiet sind bis auf ein kurzes Straßenstück (Fl.Nr. 596/3) zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 596/2, 595/2, 595, erstellt.

9.2 Abwasserkanäle

Die Entwässerungsleitungen sind bis auf das Straßenstück (Fl.Nr. 596/3) zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 596/2, 595/2, 595, vorhanden.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bis auf die Verlegung im Straßenstück (Fl.Nr. 596/3) zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 596/2, 595/2, 595, vorhanden.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist bis auf die Verlegung im Straßenstück (Fl.Nr. 596/3) zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 596/2, 595/2, 595, vorhanden.

9.5 Müll

Die festen Abfälle werden von der städtischen Müllabfuhr beseitigt.

10 Herstellungskosten

10.1 Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke sind bereits im Besitz der Stadt.

10.2 Zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 595, 596/2 und 595/2 ist eine Grundstücksfläche von ca. 80 m² für einen Wendehammer noch zu erwerben.

10.3 Grunderwerb

80 m² x 50,-- DM 4.000,-- DM

10.4 Straßenherstellungskosten

400 m² x 90,-- DM 36.000,-- DM

10.5	Abwasserkanäle	
	75 m x 750,-- DM	56.250,-- DM
10.6	Wasserversorgung	
	75 m x 150,-- DM	11.250,-- DM
10.7	Stromversorgung	
	75 m x 80,-- DM	6.000,-- DM
10.8	Straßenbeleuchtung und Nebenkosten	10.100,-- DM
		<hr/>
	Gesamtherstellungskosten	126.000,-- DM =====

11 Verwirklichung des Bebauungsplanes und Finanzierung der Kosten

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

Aufgestellt: A. Walz
Forchheim, 01.12.1983
Stadt Forchheim

f.A.



Bock

Änderungen aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.1984:

Ziff. 5.8 Die Grundstücke Fl.Nr. 585/34, 585/41 werden in Ziff. 5.8 mit aufgenommen.

Ziff. 5.11 Nach Art. 17 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 und Abs. 2 BayWaldG sind bei einer Bebauung in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Wald zu fordern:

1. Untersagen jeglichen Feueranzündens im Freien z. B. offene Kamine, Grillroste, Verbrennen von Unrat usw.,
2. verschließbare Aschetonnen aus Metall,
3. ausreichende Hydranten zur evtl. Waldbrandbekämpfung.

Ziff. 7.1 Das Sondergebiet gem. § 10 BauNVO entfällt.
Die Grundstücke Fl.Nr. 585/34, 585/41 werden als Allgemeines
Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Änderungsentwurf für die Grundstücke Fl.Nr. 597, 596/2, 585/34, 585/41
wurde am 25.06.1984 bzw. 13.07.1984 aufgestellt und durch Stadtratsbeschuß
vom 26.07.1984 zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 2a (7) BBauG gebilligt.

Aufgestellt: A. Walz
Forchheim, 13.07.1984

i.A.



Bock



0.00

0

0

1

1

1

