

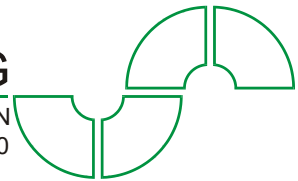
Stadt Forchheim

**Bebauungsplan(Änderung)
Nr. 7/11
Forchheim-Burk
Bereich „Dorfäcker“**



**PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG**

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



**Begründung
Satzung**

Stand: 07.07.2015

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	4
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Grundstücksverhältnisse	4
2.3	Baugrund	4
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	5
4	UMWELTBERICHT	6
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	6
5.1	Verkehr	6
5.2	Wasserversorgung	6
5.3	Abwasserbeseitigung	6
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	7
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	7
7	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	7
8	FLÄCHENBILANZ	8
9	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	8

ANLAGEN

ANHANG

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Stadtrat der Stadt Forchheim hat am 29.03.2012 beschlossen, die Überlegungen zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich Dorfäcker, wie sie in der Machbarkeitsstudie 2009 beschrieben sind, weiter zu führen. Das Areal liegt am Ortsende von Burk, östlich der KrFO 13 und hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Forchheim soll hier ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes ging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg. Die Fertigstellung der vorliegenden Entwurfsplanung erfolgte im Stadtplanungsamt Forchheim.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan war die entsprechende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes war daher erforderlich. Der entsprechende Änderungsbeschluss ist bereits am 25.10.2001 gefasst worden. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung erfolgte am 09.12.2013 (PLUA) und 19.12.2013 (Stadtrat). Er wurde von der Regierung am 07.05.2014 genehmigt und am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt 14/2014).

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

12.03.2012	Vorberatung des Vorentwurfs im Planungs- und Umweltausschuss
29.03.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss des am 12.03.2012 vorberatene Vorentwurfs
13.04.2012	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
16.04. – 16.05.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
11.11.2014	Auswertung mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss
19.12.2014	ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
07.01. – 09.02.2015	Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und Beteiligung der Behörden/TÖB gem. § 4 (2) BauGB
14.04.2015	Auswertung mit Billigungs- und erneutem Auslegungsbeschluss gemäß 4a (3) BauGB
08.05.2015	ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

07.07.2015	Auswertung mit Satzungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss
24.09.2015	Satzungsbeschluss im Stadtrat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfäcker“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Flur-Nrn. 198, 198/1 und 198/2
Im Osten:	durch die Flur-Nrn. 200 (Teilfl.), 201/2 (Teilfl.), 201/3 (Teilfl.), 202, 202/3 (Teilfl.), 203, 204 (Teilfl.), 205 (Teilfl.)
Im Süden:	durch die Flur-Nrn. 207, 208, 208/3, 219/5 (Teilfl.) und 559/109 (Teilfl.)
Im Westen:	durch die Flur-Nrn. 559/2 (Teilfl., B 470) und 559/109

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **14 169 m²**.

2.2 Grundstücksverhältnisse

Sämtliche betroffenen Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich in Privateigentum.

2.3 Baugrund

Den geologischen Aufbau bildet der Keuper. Am Hangfuß östlich der KrFo 13 steht Burgsandstein an. Dieser bietet relativ sicheren Baugrund.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Demnach stehen (*Zitat aus S.10f der Baugrunduntersuchung*)

„...in einer für unterkellerte Bauwerke üblichen Gründungstiefe überwiegend ausreichend tragfähige Baugrundsichten an. Gründungsempfehlungen können jedoch nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerklasten und spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Hierzu wird in jedem Fall ein gesondertes Baugrundgutachten für das einzelne Bauvorhaben erforderlich.“

Die aus der Baugrunduntersuchung gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen sind auch im Zuge der Erschließungsplanung bzw. deren Ausführung zu beachten.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ist oberhalb von schwach durchlässigen Tonen mit temporärer Schichtwasserführung zu rechnen. Die Untersuchung empfiehlt für das Ableiten von

Niederschlagswasser und lokaler Schichtwässer die Einplanung einer offenen Wasserhaltung.

Wegen des im Süden befindlichen Bodendenkmals (Mittelalterlicher Turmhügel, D 4-6232-0055,) wurden von der Stadt Forchheim in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Sondagen veranlasst. Sie erbrachten als Ergebnis den Fund von Setzgruben für den Weinbau. Diese Funde wurden dokumentiert und das Gebiet danach für eine Bebauung freigegeben.

Im äußersten Süden des Plangebietes wurden einige Befunde festgestellt, die im Nahbereich zur vermuteten Burg liegen. Es erfolgten in einem zweiten Schritt ein Oberbodenabtrag und die Ausgrabung der Befunde gemäß einem vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erstellten Lageplan. Die Funde hier waren gering und wurden ebenso dokumentiert. Eine mündliche Freigabe zur Bebauung wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege am 21.11.2013 gegeben. In beiden Fällen wurden die Eigentümer unterrichtet, sie erklärten ihr Einverständnis für die Grabungsmaßnahmen auf den Grundstücken im geplanten Baugebiet Dorfäcker.

Nach den umfangreichen Untersuchungen und den vorgelegten Ergebnissen steht von Seiten der Denkmalpflege einer Bebauung des Gebietes nichts mehr im Wege.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Auch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen, der durch die angrenzende Bebauung bereits vorgegeben ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur möglichst optimalen Ausnutzung der knappen Ressource Boden werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss) zulässig, womit der üblicherweise im Ort vorhandenen maximalen Geschossigkeit entsprochen wird.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zugelassen. Im WA 1 sind die Garagen als Teil der Lärmschutzbebauung mit einem Satteldach (First parallel zur Erschließungsstraße) auszuführen. Die Dachneigung der Garagen ist an die des Hauptgebäudes anzupassen.

Als Dachaufbauten sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge zulässig. Zum Ortgang ist ein Abstand der Gauben von mindestens 1,50 m einzuhalten. Gauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der festgesetzten Wandhöhe von vier Metern und der zulässigen Neigung des Satteldaches.

Die Höhenangaben der Wandhöhe beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der fertigen angrenzenden Erschließungsstraßen und auf den Schnittpunkt der aufgehenden Wände mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 50 cm, über Oberkante der fertigen angrenzenden Erschließungsstraßen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

In Anlehnung an die in der Umgebung befindlichen Baukörper werden Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Nachbargebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Einfriedungen und Zäune werden sockellos ausgeführt, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Zu diesem Zweck hat die Zaunanlage auch einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Aufgrund der im Osten vorhandenen Bäume ist für Baurechte innerhalb der dargestellten Baumfallzone bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisikos in Ansatz zu bringen. Nebenanlagen (z. B. Garagen) dürfen auch innerhalb der Baumfallzone errichtet werden.

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

5 VORGESEHENE ERSCHLISSUNG

5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße KrFO 13. Von dieser führt eine Stichstraße mit Wendepflaster (Durchmesser 18,0 m) nach Osten bzw. Norden. In ihrem Verlauf zweigt kurz nach der Einmündung in das Baugebiet eine kleinere Anliegerstraße nach Norden ab, die parallel zum Westrand des Baugebietes verläuft und dabei den bisherigen Radweg aufnimmt.

Im Verlauf der Kreisstraße KrFO 13 wird eine Aufweitung mit Linksabbiegespur vorgesehen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Verlängerung der in der Burker Straße (B 470) bestehenden Leitung nach Süden sichergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser durch Anschluss an den im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Kreisstraße KrFO 13 bestehenden Kanal entsorgt, das Oberflächenwasser hingegen wird in einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs eingeleitet. Hier erfolgt eine gepufferte Weitergabe in Richtung Vorflut Regnitz.

Oberflächenwasser kann – soweit möglich - versickert werden oder in Zisternen gefasst werden, so dass es als Brauchwasser verwendet werden kann (z.B. zur Pflanzenbewässerung). Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an die im Bereich der bestehenden Bebauung vorhandenen Leitungen sichergestellt.

6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Westlich des Baugebietes verläuft die Kreisstraße KrFO 13. Gemäß Rahmenplanung von 2009 ist zur Verkehrslärberechnung von Angaben des Staatlichen Bauamts Bamberg auszugehen, die die seinerzeit geplante und mittlerweile fertiggestellte Südumgehung berücksichtigen. Danach liegt der Durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) für das Prognosejahr 2015 bei 10.448 Kfz/24 h. Der LKW-Anteil wird mit tags bei 7,5 % und nachts bei 11,3 % angesetzt.

Aus diesen Werten ergeben sich die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Isophonen tags bzw. nachts bei Verzicht auf aktiven Schallschutz (z. B. Lärmschutzwall).

Um die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 55 und nachts 45 dB(A) einhalten zu können, werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive Lärmschutzmaßnahmen, passive Lärmschutzmaßnahmen und bedingte Baurechte wie folgt festgesetzt:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Um im Baufeld WA1 die Terrassenbereiche und die Wohngärten vom Verkehrslärm ausreichend abzuschirmen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB parallel zur Burker Straße (KrFO 13) eine geschlossene Lärmschutzbebauung vorgesehen. Die Lärmschutzbebauung wird als eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand entlang der Baulinie im WA1 festgesetzt. Hauptgebäude und Garagen, die entlang der Baulinie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden ersetzen die Lärmschutzwand. Es ist sicherzustellen, dass Gebäude und Lärmschutzwände im Sinne des Lärmschutzes eine geschlossene Einheit bilden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für die Gebäude im WA1 entlang der Burker Straße (KrFO 13), sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Diese sind, die schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung (mindestens der Schallschutzklasse 3) und eine kontrollierte Zwangsbelüftung. Es ist zu gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Innenschallpegel für Aufenthaltsräume gemäß Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 durch den von außen eindringenden Verkehrslärm nicht überschritten werden.

Bedingtes Baurecht

Sofern die Lärmschutzbebauung im WA 1, noch nicht vollständig errichtet ist, gelten auch für die Wohngebäude in WA 2 die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Ziel dieser Immissionsschutzfestsetzungen ist die Gewährleistung eines optimalen Lärmschutzes bei gleichzeitiger Schaffung einer baulichen Flexibilität für den Bauherrn.

7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG

Zunächst erfolgt der Bau der Abwasserentsorgungseinrichtungen. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit diesem werden auch alle sonstigen Einrichtungen verlegt.

Die Stadt Forchheim wird, nach Abzug ihres Eigenanteils, die verbleibenden Erschließungskosten gemäß Satzung auf die Anlieger umlegen.

8 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche / Geltungsbereich	14 169 m²
Allgemeines Wohngebiet	9 397 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrünfläche	3580 m ²
Versorgungsfläche	787 m ²
Öffentliche Grünfläche	405 m ²

9 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines Wohngebietes, womit entsprechenden Nachfragen aus der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll.

Für die Entwicklung des Gebietes sind geringe bis mittlere Eingriffe baubedingter Art in Natur und Landschaft erforderlich. Dem stehen niedrigere Auswirkungen bei der Wohnbaunutzung gegenüber.

Dauerhaft stellt das Baugebiet Veränderungen von Boden, Wasserhaushalt und des Landschaftsbildes dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden einer mittleren Stufe zugeordnet.

Wie dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation im Geltungsbereich durch verschiedene Festsetzungen vorgesehen. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden über eine externe Ausgleichsfläche im Burker Stadtwald kompensiert.

Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch eine externe Ausgleichsfläche.

Forchheim den 07.07.2015, Stadtplanungsamt

Zedler
Referatsleiter

Franz
Amtsleiter

R. Krüger
Sachbearbeiterin

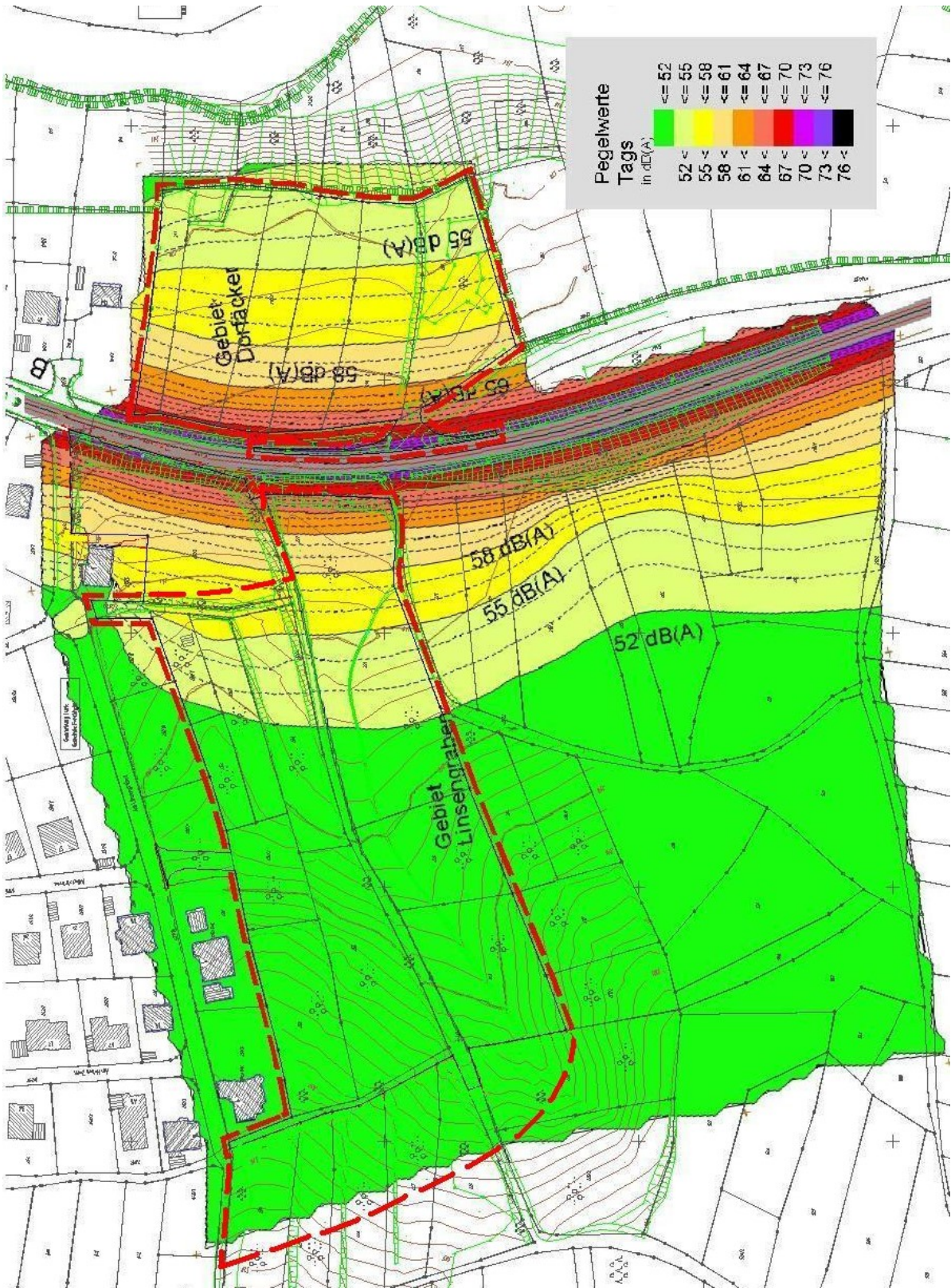
ANLAGEN

- Anlage 1: Isophonen ohne Lärmschutz tags
- Anlage 2: Isophonen ohne Lärmschutz nachts
- Anlage 3: Baugrundgutachten
- Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Anlagen

ANHANG: Umweltbericht mit Anlagen

Isophonen ohne Lärmschutz tags

Anlage 1



Isophonen ohne Lärmschutz nachts

Anlage 2

