

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/1-2.1 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk, nördlich der Straße Hofäcker, Fl.Nr. 38 und 300/6

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

Die Besitzer des Grundstückes Fl.Nr. 38, mit einer Gesamtfläche von 1904 m² und nur einem Baurecht im östlichen Grundstücksteil, inmitten eines größeren Wohngebietes, beantragten aufgrund der gegebenen Situation die Festsetzung weiterer Baurechte.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Antrag. Er läßt sich mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung in Einklang bringen, da durch weitere Baurechte dem dringenden Wohnraumbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Die bisherige Festsetzung der unbebauten Grundstücksflächen als private Grünflächen mit städtebaulicher Bedeutung zur Sicherung ökologischer Ausgleichsflächen muß demgegenüber teils zurücktreten. Unter diesen Voraussetzungen ist auch das Grundstück Fl.Nr. 300/6 zu bewerten und wird deshalb mit der gleichen Zielsetzung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Burk ist der östliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 38 als gemischte Baufläche (MD bzw. MI), die übrigen von der Planung betroffenen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für das Gebiet Stadtteil-Burk, zwischen Burker Straße, der Stillstraße, der Persaustraße und der Röthenstraße mit dem o.g. Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/1-2 aus dem Jahre 1983. Die Art der baulichen Nutzung ist für den östlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 38 mit einem Baurecht als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO in offener Bauweise, die übrigen von der Planung betroffenen Flächen als private Grünflächen mit städtebaulicher Bedeutung festgesetzt.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk, nördlich der Straße "Hofäcker" und umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 38 mit 1904 m² und Fl.Nr. 300/6 mit 685 m² sowie Fl.Nr. 300/7 (Verbindungsstück zur Straße). Die Höhenlage der betroffenen Grundstücke liegt bei ca. 265,00 m ü. NN.

Das Grundstück Fl.Nr. 38 hat leichte Südhanglage und hat gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 40 einen Versatz von ca. 2,00 m (durch eine Mauer); das Grundstück Fl.Nr. 300/6 ist eben.

Das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 38 ist von der Röthenstraße erschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 300/6 ist von der Straße Hofäcker mit einer Zufahrt über den Schlehenbach angebunden.

Die vorhandene Bebauung in dem Gebiet ist geprägt durch zweigeschossige Wohnhäuser.

Südlich des Grundstückes Fl.Nr. 38 und östlich des Grundstückes Fl.Nr. 300/6 liegt ein mit Hochstämmen gesäumter Wassertümpel, ehemals kleiner Weiher, Grundstück Fl.Nr. 53/12 mit Zulauf vom Schlehenbach, kartiert als Biotop Nr. 30.

3. Abstandsflächen

Wegen der bereits vorhandenen Bebauung auf dem östlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 38 und der Erhaltung des dortigen dörflichen Charakters werden planungsrechtlich gem. Art. 7 Abs. 2.1 BayBO verminderte Abstandsflächen gegenüber den nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO geforderten Abstandsflächen festgesetzt.

4. Städtebauliches Konzept mit Erschließung

Das Plangebiet wird im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGBNVO in offener Bauweise, der östl. Teil des Grundstückes Fl.Nr. 38, bisher Dorfgebiet (MD), als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die Einpassung dreier weiterer Baurechte in die durch Einzelhäuser gleicher Größenordnung geprägte städtebauliche Struktur der Umgebung ist gewährleistet, daß die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches nicht beeinträchtigt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zweigeschossig, Dachneigung $35^\circ \pm 3^\circ$, Kniestock 50 cm, Dachausbau unter Beachtung der BayBO zulässig. Die Erschließung des Gesamtgrundstückes Fl.Nr. 38 erfolgt von der Röthenstraße, die des Grundstückes Fl.Nr. 300/6 von der Straße Hofäcker. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf dem betroffenen Grundstücken nachgewiesen werden.

5. Grünordnung

Der vorh. Bewuchs wurde aufgenommen und in Abstimmung mit den städtebaulich erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen durch die Festsetzung zum Pflanzen von heimischen Laubbäumen ergänzt.

Zur Sicherung des im Süden, auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/12 vorhandenen Weihers, wird im westlichen und nördlichen Umgriff aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen ein von einer Bebauung freizuhalten-der Grundstücksstreifen festgesetzt.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen aufgrund förmlicher Verfahren sind nicht notwendig.

7. Immissionsschutz

Nach einer vorliegenden Lärmkarte aufgrund der prognostizierten Straßenbelastung für das Jahr 2000 werden für die Burker Straße, (Abstand zur Fahrbahnachse 25 m) Emissionspegel von 68,3 dB(A) tags, und 61 dB(A) nachts ermittelt.

Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Mischgebiet im östlichen Planbereich und das Allgemeine Wohngebiet im westlichen Planbereich werden dadurch überschritten. Soweit eine lärmabgewandte Orientierung von Wohnräumen zur Burker Straße nicht möglich ist, werden Schallschutzfenster erforderlich.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.
Um einer evtl. Unverträglichkeit zwischen der gastronomischen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 40 und der geplanten Wohnbebauung vorzubeugen wird empfohlen, ruhebedürftige Wohnräume der Nordseite abgewandt anzuordnen.

8. Verwirklichung und Kosten

Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der festgesetzten Bebauung nichts entgegen.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 13.06.1994

Stadtbauamt

i. A.

Bock

Aufgestellt:

Walz

Leuthe