

Stadt Forchheim
Stadtbauamt
613/Wö

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2-7 für den Stadtteil Burk, Gebiet Burk-Nord, Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 331, südlich der Breslauer Straße

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 331, Gemarkung Burk, beantragte für dieses ein Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.
- 1.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/2 aus dem Jahre 1968 sah bisher an dieser Stelle kein Baurecht vor, wobei die Fläche selbst als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan.
- 1.3 Die neue Bebauungskonzeption, die dem grundsätzlichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der sparsamen Erschließung im Wohnungsbau der Stadt entspricht, erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/2 in diesem Bereich.

2. Lage und Bestand

- 2.1 Das Plangrundstück Fl.Nr. 331 mit einer Größe von 766 m² liegt im Stadtteil Burk am westlichen Ende der Breslauer Straße.
- 2.2 Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von 265,00.
- 2.3 An der Westgrenze des Grundstückes befindet sich ein Biotop, kartiert Nr. 21.02, mit feuchtem Graben, Hochstauden und kleinere Weidenbüsche. Hier beginnt auch das terrassierte Hanggebiet am Fuße des Weingartsteigs mit Rutschungsanzeichen.
- 2.4 Im Süden vorgelagert befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt sowie in einem Abstand von ca. 50 m die Burker Straße (B 470).

3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

- 3.1 Das Plangebiet bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ von max. 0,35 und der ausgewiesenen bebaubaren Fläche mit Anzahl der Geschosse I + D, Dachneigung 35° ± 3° bestimmt.
- 3.3 Um den Charakter des vorh. Wohngebietes zu wahren, gilt für die Bebauung die Einschränkung, dass je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten (WE) errichtet werden dürfen.
- 3.4 Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für Pkw können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

3.5 Die Erschließung erfolgt mit Anbindung an die Breslauer Straße.
Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

4. Grünordnung

4.1 Zum Erhalt und Gestaltung des Freiraumes werden Festsetzungen zur Grünordnung bezüglich der zu erhaltenden und pflanzenden Bäume und Sträucher getroffen.
Das vorh. Biotop Nr. 21.02 wurde berücksichtigt.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen für öffentliche Bedarfsflächen sind nicht notwendig.

6. Immissionsschutz

Nach den Berechnungen des LRA Forchheim, ergibt sich bei Berücksichtigung einer zukünftigen Steigerung des Verkehrs auf der B 470 von 20%, ein Beurteilungspegel tags von 61 dB (A), der den schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) überschreitet. Der errechnete Beurteilungspegel nachts von 54 dB (A) übersteigt den schalltechnischen Orientierungswert von 45 dB (A) deutlich.

Nach Berechnungen zu den Emissionen aus dem Betrieb des Autohauses mit Kfz-Werkstatt ergibt sich ein Beurteilungspegel tags von 50 dB (A), der unter dem schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) liegt. Lärmintensive Arbeiten bei geöffneten Werkstattfenstern könnten den Beurteilungspegel deutlich erhöhen.

Um die Lärmimmissionen am geplanten Wohnhaus zu reduzieren, werden Festsetzungen hinsichtlich der Orientierung ruhebedürftiger Räume und notwendiger Schallschutzfensterklassen im Bebauungsplan aufgenommen.

7. Entwässerung

7.1 Die Abführung der Schmutzwässer erfolgt mit Anschluss an den städt. Kanal in der Breslauer Straße.

7.2 Dachflächenwässer sind weitestgehend auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (Gartenbewässerung).

7.3 Die Flächenversiegelung durch Stellplätze, Zugänge usw. ist auf das unabdingbar erforderliche Ausmaß zu beschränken.

8. Verwirklichung und Kosten

8.1 Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der geplanten Neubaumaßnahme nichts entgegen.

8.2 Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 17.07.2000
Stadtbauamt


.....
Bock


.....
Leuthe


.....
Walz