

STADT FORCHHEIM  
- Stadtbauamt -  
61/Wö  
PlA 03.02.92 - d

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 6/5.1.1 für das Gebiet Forchheim-Süd, Bereich "Augrabensiedlung", Fl.Nr. 3182/6 u. 3182/8 (Teilfläche)

---

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Anlaß und Ziele:

1.1 Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 3182/6, Am Augraben 12, Forchheim, hat am 11.12.1989 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Danach soll dieses Grundstück geteilt und auf der neu zu schaffenden Parzelle ein weiteres Baurecht ausgewiesen werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6/5.1 (rechtsverbindlich seit 29.01.1971) ist das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3182/6 ist bisher 1 Baurecht für ein Einzelhaus ausgewiesen und verwirklicht. Die Grundstücksgröße beträgt 1.356 m<sup>2</sup>. Das Anwesen ist soweit nördlich angeordnet, daß bei einer annähernd halbierenden Teilung eine südliche Bauparzelle gebildet und ein Einzel- oder Doppelhaus städtebaulich harmonisch eingefügt werden kann.

1.2 Ziel der Planung ist, unter Beibehaltung der bestehenden städtebaulichen Ordnung und im Sinne des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die Herstellung von Wohnungen auf erschlossenen Grundstücken zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

1.3 Der Stadtrat hat deswegen am 01.03.1990 (PlA 05.02.1990, P. 3) beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/5.1 im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 3182/6 durchzuführen.

2. Vorgaben für die Planung:

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim ist das Plangebiet als "Kleinsiedlungsgebiet" dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6/5.1 (rechtsverbindlich seit 29.01.1971) für das Gebiet Forchheim-Süd, "Augrabensiedlung". Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/5.1 werden durch das Planverfahren für das Grundstück Fl.Nr. 3182/6 zum Teil geändert.

### 2.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Forchheim-Süd, zwischen der Straße Am Au graben und der Imkerstraße. Die umliegenden Grundstücke sind im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan fast vollständig bebaut. Das Plangebiet wird an 3 Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und ist voll erschlossen.

## 3. Planung

### 3.1 Allgemeine Planungsgrundsätze

Bei der Planung wird von folgenden Grundsatzüberlegungen ausgegangen:

- Die Eigenart des Gebietes ist beizubehalten:  
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO), lockere Bebauung, teils Einzelhäuser, teils Doppelhäuser, eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß.
- Nach § 2 Ziff. 1 BauNVO sind im Kleinsiedlungsgebiet u.a. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe, nach Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die zulässige Grunflächenzahl (GRZ) ist 0,2, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist 0,4.

- Auf dem südlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 3182/6 wird ein "Einzelhaus oder Doppelhaus" festgesetzt, mit der Geschoßzahl I + D.
- Auf beiden Grundstücken des Plangebietes verbleiben ausreichend Freiflächen, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

### 3.2 Grünordnung

Der spärliche Grünbestand kann weitgehend erhalten bleiben. Zur Ergänzung sollen heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Die Grünordnung wird im Bebauungsplan festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## 4. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung des Gebietes ist vorhanden und voll ausgebaut.
- 4.2 Die Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Für das geplante neue Wohnhaus ist noch eine Kanalanschlußleitung DN 150 mm zu verlegen.
- 4.3 Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) sind ebenfalls vorhanden.
- 4.4 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.
- 4.5 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3182/8 verlaufen Kabel der Deutschen Bundespost. Zur Absicherung dieser Kabel wurde im BP-Entwurf vorsorglich ein Leitungsrecht eingetragen.

5. Immissionsschutz

In ca. 80 m Entfernung vom Plangebiet (Fl.Nr. 3182/6) führt die Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg bzw. die Nebenbahnlinie Forchheim-Höchstadt vorbei. Laut Angabe LRA ist von Beurteilungspegeln von tagsüber 62 und nach 60 dB (A) auszugehen. Damit werden die zulässigen Orientierungswerte für Kleinsiedlungsgebiete (WS) von tags 55 dB und nachts 45 dB überschritten und es wird trotz der dazwischenliegenden Bebauung ein passiver Lärmschutz folgender Art erforderlich:

- Die ruhebedürftigen Aufenthaltsräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- Im Bedarfsfall sind Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.

Trotz dieser Maßnahmen läßt sich ein ausreichender Schallschutz bei geöffnetem Fenster und bei einem Aufenthalt im Freien nicht gewährleisten. Aufgrund der Vorgelastung des Gebiets einerseits und der unverhältnismäßig hohen Kosten für einen aktiven Schallschutz andererseits, muß diese Beeinträchtigung als noch zumutbare Lärmbelästigung hingenommen werden.

6. Augraben

Der Augraben dient als Flutgraben für die Abführung der Wiesenthochwässer.

Bei Zusammentreffen widriger Umstände sind Hochwasserspiegelhöhen bis auf Kote 262 m ü.NN zu erwarten.

7. Maßnahmen der Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

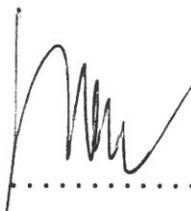
Die derzeitigen Besitzverhältnisse lassen bodenordnende Maßnahmen als nicht erforderlich erscheinen. Soweit solche erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage hierzu.

7.2 Kosten

Kosten für Erschließungsanlagen fallen nicht mehr an.

Forchheim, den 03.02.1992

STADT FORCHHEIM



.....

  
(Leuthe)

Aufgestellt

  
.....  
(Kraus)

