

Stadt Forchheim
Stadtbauamt
Az. 613/Di

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/1-1.2 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk, Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 107/1, 107/2, östlich des Seetalweges

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Der Besitzer der Grundstücke Fl.Nr. 107/1, 107/2, mit einer Gesamtfläche von 974 m² und einem Baurecht im nördlichen Bereich, beantragte die Festsetzung eines weiteren Baurechts im südlichen Bereich der Grundstücke zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses.
- 1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Antrag, da durch ein weiteres, freistehendes Wohnhaus anstelle eines Anbaues an das bestehende Haus die städtebauliche Entwicklung und bauliche Struktur der Umgebung gewahrt bleibt und durch ein weiteres Baurecht dem dringenden Wohnraumbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.
- 1.3 Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Burk ist das Grundstück Fl.Nr. 107/1 als Allgemeines Wohngebiet, das Grundstück Fl.Nr. 107/2 als Grünfläche mit städtebaulicher Bedeutung dargestellt.
- 1.4 Für den Stadtteil Burk, zwischen Seetalweg, Kirchplatz, Weg zur Heilingwiese mit dem des Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 107/1 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/1-1 aus dem Jahre 1985. Als Art der baulichen Nutzung ist WA (Allgemeines Wohngebiet) und ein Baurecht mit Anbaumöglichkeit festgesetzt. Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 107/2 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/1-1.1 von 1990 als private Grünfläche festgesetzt.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk östlich des Seetalweges und umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 107/1 und 107/2.
- 2.2 Die Grundstücke liegen auf einer Höhe zwischen 256,00 m ü. NN im Süden und 260,00 m ü. NN im Norden.
- 2.3 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/1 besteht ein Wohnhaus mit einem weiteren Baurecht für einen Anbau, der bautechnisch in der Hanglage äußerst problematisch wäre. Das Grundstück Fl.Nr. 107/2 ist als private Grünfläche festgesetzt und sollte der Intuition des Bebauungsplanes nach Teil eines Grünpuffers zwischen Ortsrand und Sportgelände bilden.
- 2.4 Der südliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 107/2 wird von der Grenze des Überschwemmungsgebietes -Regnitzaltrum - tangiert.
- 2.5 Die vorhandene Bebauung beidseits des Seetalweges ist geprägt durch freistehende Wohnhäuser I + D.
- 2.6 Zur Landschaftsschutzgebietsgrenze am Regnitzaltarm sind es ca. 50 m von der südlichen Grundstücksspitze aus.

3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

- 3.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Durch die Einpassung eines Baurechts mit I + D für ein freistehendes Einzelhaus anstelle des vorhandenen Baurechts für einen Anbau an das vorhandene Wohnhaus und aufgrund des vorhandenen Gebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die durch Einzelhäuser geprägte städtebauliche Struktur der Umgebung sowie die landschaftsplanerische Beachtung der Hangkante gewährleistet.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit der höchstzulässigen Geschößzahl, GRZ und GFZ bestimmt.
- 3.4 Die Erschließung erfolgt in direkter Anbindung an den Seetalweg. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.
- 3.5 Die für die vorhandene und geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf den betroffenen Grundstücken nachgewiesen werden.

4. Grünordnung

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

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet befindet sich das Sportgelände des 1. FC Burk. Dem Erfordernis des Lärmschutzes der Wohnbebauung im Bereich des Seetalweges wurde im Bebauungsplan für den dortigen Bereich durch eine Reihe von planerischen Maßnahmen (Gebäudestellung, Anordnung der Spielfelder) Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, d. h. Räume für einen ruhebedürftigen Aufenthalt sollten der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden.

7. Verwirklichung und Kosten

- 7.1 Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 107/1, 107/2 nichts entgegen.
- 7.2 Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 20.03.1995
- Stadtbauamt -



.....
Bock

Aufgestellt:



.....
Walz



.....
Leuthe