

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2-2 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk "Burk-Nord", Teilbereich zwischen Burker Straße, An der Regnitzbrücke, der Hangkante zur Regnitzau und der Straße Regnitzau

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele der Planung

- 1.1 Für das Gebiet "Burk-Nord" mit dem o.g. Teilbereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 7/2 aus dem Jahre 1968.
- 1.2 Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 25.08.1988 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/2.
- 1.3 Anlaß hierzu war der Antrag der Besitzerin des Grundstückes Fl.Nr. 316, das Grundstück, das im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur mit einem Baurecht zur Errichtung eines Einzelhauses an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 315/5 ausgewiesen ist, bis zur Hangkante zur Regnitzau einer baulichen Nutzung zuzuführen.
- 1.4 Um das Ziel der Stadt, eine maßvolle Verdichtung der Innenbereiche zur Schonung der Naturräume der Außenbereiche zu erreichen, werden im Rahmen des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich in dem bisher locker bebauten Ortsrand insgesamt drei neue Baurechte geschaffen.

2. Planungsrecht

- 2.1 Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Burk ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO, die Talaue als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.
- 2.2 Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/2, genehmigt mit RE vom 10.04.1968 Nr. IV/3-5234 B 3-1/68, in dem für das von der Änderung betroffene Gebiet eine Wohnnutzung festgesetzt ist.
- 2.3 Zur Talaue hin grenzt das Landschaftsschutzgebiet Burk an.

3. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

- 3.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk, südlich der Burker Straße zwischen der Straße An der Regnitzbrücke, der Straße Regnitzau und der Hangkante zur Regnitzau.
- 3.2 Die Böschungskante am Übergang zur Regnitzau bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Burk.
- 3.3 Das Plangebiet ist von den das Gebiet im Nordwesten begrenzenden Straßen erschlossen.
- 3.4 Das bebaubare Plangebiet ist eben und liegt auf ca. 258,00 m ü. NN, die Talaue auf ca. 254,00 m ü. NN.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

- 4.1 Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Der Hang am Übergang zur Regnitzaue wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.
Ziel ist die Sicherung und Ergänzung der Ortsrandbegrünung.
- 4.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt.
- 4.4 Im Hinblick auf die exponierte Lage einzelner Grundstücke und der vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken sind freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen.
- 4.5 Die Verkehrserschließung erfolgt - wie bisher auch schon - über die Burker Straße und die Straßen "An der Regnitzbrücke" und "Regnitzau".
Entlang der Burker Straße ist ein kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen.
Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Entsorgung mit den notwendigen Abwässerkanälen ist sichergestellt.

5. Immissionsschutz

Mit Lärmbelästigungen vom Verkehr auf der A 73, dem Schiffsverkehr auf dem MD-Kanal und dem Verkehr auf der B 470 (Burker Straße) ist zu rechnen. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist ein passiver Schallschutz für Wohnungen, von denen Sichtverbindung zu den v.g. Lärmquellen besteht, vorzunehmen, d.h. ruhebedürftige Räume sollten diesen Lärmquellen abgewandt sein.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erreichung einer qualitativen, städtebaulichen Ordnung und optimal nutzbarer Bauparzellen entsprechend dem Neuordnungskonzept werden teilweise bodenordnende Maßnahmen notwendig.

7. Grenzbebauung

Da durch den vorhandenen Baubestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 315/5, 316, 317/2, 317/3 und 318 die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO nicht eingehalten werden, jedoch ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung gewährleistet ist, werden im Bebauungsplan verminderte Abstandsflächen bzw. Grenzbebauung zugelassen, da damit das städtebauliche Ziel einer geschlossenen Ortsrandbebauung erfüllt wird.

8. Grünordnung


- 8.1 Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden am Siedlungsrand, am Übergang zur Talaue, von einer Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt, die eine Ortsrandeingrünung gewährleisten sollen.
In diesen Flächen sind auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 8.2 Bei der Artenwahl der vorgesehenen Bepflanzung sind nur heimische und standortgerechte Strauch- und Baumpflanzungen zu verwenden.

8.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

9. Kosten

9.1 Erschließungskosten fallen nicht an.
Gründerwerb ist für die Anlegung eines Radweges entlang der Burker Str. notwendig. Baulastträger ist das Straßenbauamt Bamberg.

Forchheim, 05.06.1990
- Stadtbauamt -
i.A.



B o c k
Baudirektor

Aufgestellt:



A. Walz



W. Post