

STADT FORCHHEIM
- Stadtbauamt -
612/Di
PLA-16.11.92-d

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2.3 für das Gebiet im Stadtteil Burk, Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 332/7 westlich der Einmündung der Frankenau in die Burker Straße

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlaß und Ziele

1.1 Aufgrund der mit Kaufvertrag vom 05.06.1992 veranlaßten Grundstücksteilung ist eine Ausnutzung des Baurechts gemäß Bebauungsplanfestsetzung nicht mehr möglich. Der Vorgang wurde daher zum Anlaß genommen, die entsprechende Bebauungsplanänderung einzuleiten, um die Festsetzung den aktuellen Grundstücksverhältnissen anzupassen.

1.2 Ziel der Planung ist es, 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). Insofern ist die beabsichtigte Grenzarrondierung zu begrüßen, da sie als Folge die Bebaubarkeit ermöglicht.

2. Vorgaben für die Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP der Stadt Forchheim, Stadtteil Burk, ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/2 "Burk-Nord". Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Planverfahren im Plangebiet zum Teil geändert.

2.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Grundstück liegt im Stadtteil Burk, westlich der Einmündung der Frankenau in die Burker Straße. Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut. Das Grundstück ist voll erschlossen und mit Bäumen und Sträuchern etwas begrünt.

3. Planung

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Umgruppierung bzw. Neuordnung der überbaubaren Fläche mit etwas höherer Verdichtung. Die Schrägstellung der Doppelhausbebauung mit Orientierung zur Hauptsonnungsseite im rückwärtigen Parzellenbereich wird durch die Anordnung von zwei Doppelgaragen mit zwingend vorgeschriebenen Satteldach (DN 35°-38°) im zur Straße gelegenen Parzellenbereich kompensiert und in die dort vorhandene städtebauliche Ordnung (Straßenbild) eingefügt.

3.1 Allgemeine Planungsgrundsätze

Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Eigenart des Gebietes ist beizubehalten: Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die überbaubaren Flächen und der Geschößzahl bestimmt, unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß BayBO.
- Im Plangebiet werden "Einzel- oder Doppelhäuser" festgesetzt, mit der Geschößzahl "I + D" (DN 42°-45°, KS max 50 cm), wobei im Dachraum (D) ein weiteres Vollgeschoß (Art. 2 Abs. 4 BayBo) zulässig ist, wenn die Dachneigung und/oder zulässige Dachaufbauten dies ergeben. Der Ausbau vom Dachgeschoß richtet sich nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung (BayBo).
- Aus städtebaulichen Gründen werden die zwei Doppelgaragen mit Satteldach zwingend festgesetzt. Um die Einhaltung dieser Ordnung zu gewährleisten werden andere Garagenstandorte ausgeschlossen.

3.2 Grünordnung

Der bescheidene Grünbestand an Bäumen und Sträuchern ist soweit wie möglich zu erhalten und er wird durch ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher heimischer Art ergänzt.

4. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung des Gebietes ist vorhanden und vollausgebaut.
- 4.2 Die Entsorgungsleitungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Lt. Angabe des städt. Tiefbauamtes sind für das Grundstück Fl.Nr. 332/7 die erforderlichen Kanalanschlußleitungen entsprechend der Entwässerungssatzung (EWS) auf eigene Kosten zu verlegen.
- 4.3 Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) sind in der Straße vorhanden.
- 4.4 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.
- 4.5 Die z.T. notwendige Verlegung des auf dem Grundstück verlaufenden Telekom-Kabels ist als Hinweis in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Immissionsschutz

Nach einer vorliegenden Lärmkarte aufgrund der prognostizierten Straßenbelastung für das Jahr 2000 werden für die Burker Straße (B 470) für einen Abstand von 25 m von der Fahrbahnachse Immissionspegel von 68,3 dB (A) tags und 61,0 dB (A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden hierdurch überschritten und es werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Nach Möglichkeit empfiehlt sich die Anordnung der Aufenthaltsräume hin zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten. Soweit dies nicht möglich ist, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gegebenenfalls auch Schallschutzklasse 3) bei den lärmzugewandten Gebäudeseiten erforderlich. Maßstab für die Beurteilung ist die Beachtung der Richtwerte für Aufenthaltsräume lt. VDI von tags 35 dB (A) und nachts 25 dB (A).

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

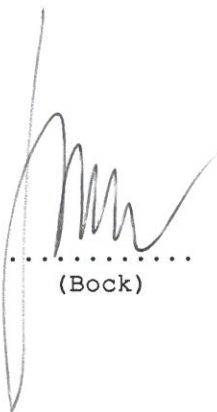
Durch den bereits genannten Kaufvertrag mit Grundstücksteilung können die Grundstücksverhältnisse auf privatrechtlicher Basis bereinigt werden. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage hierzu.


6.2 Kosten

Kosten für Erschließungsanlagen fallen nicht mehr an.

Forchheim, 03.05.1993
-Stadtbauamt-

Aufgestellt:


.....
(Bock)


.....
(Leuthe)


.....
(Kraus)