

Stadt Forchheim  
Stadtbauamt  
611/Wö

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2-6 für den Stadtteil Burk, Gebiet Burk-Nord, Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 351, östlich der Frankenstraße**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Der künftige Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 351 beabsichtigt auf diesem eine Wohnbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zu errichten.
- 1.2 Für das Gebiet Stadtteil Burk, Burk-Nord, mit dem gen. Grundstück besteht ein rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 7/2 aus dem Jahre 1968, in dem das Grundstück als Grünfläche, „landwirtschaftlich genutzt“, festgesetzt ist.
- 1.3 In der Zwischenzeit wurde das Grundstück im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Stadt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.
- 1.4 Die neue Bauungskonzeption, die dem grundsätzlichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung und Förderung des Wohnens in der Stadt entspricht, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Lage und Bestand

- 2.1 Das Plangrundstück Fl.Nr. 351 mit einer Größe von 2.550 m<sup>2</sup> liegt im Stadtteil Burk, östlich der Frankenstraße.
- 2.2 Es ist bisher durch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 351/6, mit dem Grundstück Fl.Nr. 351/3 (7 m<sup>2</sup>), an die öffentliche Verkehrsfläche „Frankenstraße“ angebunden.  
Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung wird ein Flächentausch im Zufahrtsbereich notwendig.
- 2.3 Die städtebauliche Struktur der Umgebung ist geprägt durch eine freistehende, eingeschossige Wohnbebauung.
- 2.4 Das Gelände liegt auf einer Höhe von 275,00 m ü.NN im Nordwesten und von 271,00 m ü.NN im Südosten.
- 2.5 Im nördlichen sowie östlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein in der Stadtbiotopkartierung aufgenommenes Biotop, Nr. 19.04, Baumhecke mit Sukzessionsfläche. Diese Gehölzreihen sind auch in der Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim (Objekt-Nr. 7617.53) verzeichnet.

3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

- 3.1 Das Plangebiet wird, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind durch Baugrenzen definiert Einzel- und Doppelhäuser, insgesamt 3 Bauflächen entsprechen der umgebenden baulichen Struktur.

- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ von max. 0,4 und durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Anzahl der Geschosse, I + D, Dachneigung  $45^\circ \pm 3^\circ$  bestimmt.
- 3.4 Um den angestrebten Charakter des Wohngebietes entsprechend der Umgebung wie geplant zu wahren, gilt für die Bebauung die Einschränkung, daß die Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften nur mit max. je zwei Wohneinheiten (WE) errichtet werden dürfen.
- 3.5 Zur Verwirklichung des Planungszieles werden die sich durch Baugrenzen ergebenden, z.T. verkürzten Abstandsflächen festgesetzt.
- 3.6 Die für die geplante Bebauung erforderlichen Kfz-Stellplätze können nachgewiesen werden.
- 3.7 Die Erschließung erfolgt mit einem Privatweg und dessen Anbindung an die Frankenstraße. Im nördlichen Bereich des Privatweges wird eine Verringerung der Straßenbreite auf mindestens 3,50 m und eine entsprechende Verbreiterung des Straßenbegleitgrüns zum Erhalt der Baumreihe notwendig.  
Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

#### 4. Grünordnung

Zum Erhalt und Gestaltung des Freiraumes werden Festsetzungen zur Grünordnung bezüglich der zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher (je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mind. 1 Baum, Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen) getroffen. Der Gehölzbestand (Biotop Nr. 19.04, Objekt-Nummer 7617.53 gem. Baumschutzverordnung) ist zu erhalten. Ein Pflegeschnitt des vorhandenen Gehölzbestandes ist in Absprache mit dem Gartenamt zulässig. Eine Beeinträchtigung des Bestandes durch Versiegelung, Ablagerung oder Unterbringung verschiedenster Gartenanlagen ist unzulässig (vgl. Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim 1998).

Ausnahmsweise kann es im Bereich des Straßenausbaues zu individuellem Gehölzverlust kommen, hierfür müssen entsprechend Ersatzpflanzungen im Gebiet erfolgen.

#### 5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an.

#### 6. Immissionsschutz

Da die schalltechnischen Orientierungswerte (tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) überschritten werden, sind an den Süd- und Ostseiten der geplanten Wohnhäuser Schallschutzfenster, mindestens Schallschutzklasse 2, einzubauen. Zudem sollten die ruhebedürftigen Räume (insbesondere Schlafzimmer) an der B 470 abgewandten Seite angeordnet werden.

#### 7. Entwässerung

Die Abführung der Schmutzwässer erfolgt mit Anschluß an den städt. Kanal in der Frankenstraße.

Dachflächenwässer sind weitestgehend auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Flächenversiegelung durch Verkehrserschließung, Stellplätze, Zugänge usw. ist auf das unabdingbar erforderliche Ausmaß zu beschränken.

8. Verwirklichung und Kosten

Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der geplanten Maßnahmen nichts entgegen.  
Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 09.10.2000  
Stadtbauamt

.....  
Bock

  
.....  
Leuthe

  
.....  
Dettmar