

STADT FORCHHEIM
- Stadtbauamt -
613/Fö
PLA 07.06.93 - 1

Bebauungsplan (Neuaufstellung) Nr. 7/6-1 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk, Bereich vorderes Schlehenbachtal, südlich des Sudetenweges

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele

- 1.1 Aufgrund der stark gestiegenen Baugrundstückspreise wurde seitens der Stadt versucht mit einem sogenannten "Baulandmodell" auf privatrechtlicher Basis und insbesondere für Einheimische preisgünstig Wohnbauland bereitzustellen.
- 1.2 Mit diesem Ziel wurde mit den Besitzern der Grundstücke Burk-West Verhandlungen für ein sogenanntes Baulandmodell geführt. In der Zwischenzeit konnte für den o.g. Teilbereich eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Mit diesen Bebauungsplan sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Rahmen des Baulandmodells geschaffen werden.

2. Vorgaben für die Planung

- 2.1 Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Burk aus dem Jahre 1974, 1982 in den FNP der Gesamtstadt übergeleitet, ist der o.g. Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
- 2.2 Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das o.g. Plangebiet besteht nicht.

3. Lage, Bestand und naturräumliche Gegebenheiten des Plangebietes

- 3.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk-West, im vorderen Schlehenbachtal, südlich des Sudetenweges und umfaßt Grundstücksflächen von 19.635 m² Es liegt auf einer Höhe zwischen 275,00 ü. NN und 286,00 ü. NN und fällt gleichmäßig von Südwesten nach Nordosten.
- 3.2 Im Nordwesten bildet ein landwirtschaftlicher Weg, im Norden das Baugebiet Sudetenweg, im Osten und Südosten eine Seitenmulde des Schlehenbachtals sowie im Süden Wiesenflächen die Begrenzung des Plangebietes.
- 3.3 Die naturräumliche Bedeutung des Plangebietes erfordert die Schaffung eines ökologischen Verbundes zwischen dem Schlehenbachtal (Weiher) im Nordosten, der Seitenmulde im Südosten sowie der freien Landschaft im Westen.

Als Biotope grenzen an und sind z.T. von der Planung betroffen:

Nr. 25.04 Kirschbaumreihe oberhalb nordexponierter Böschung bestehend aus alten Bäumen, ca. 56 cm Durchmesser, stark nitrophiler Unterwuchs aus u.a. Feuchtezeigern.

Nr. 26.01 Gewässerbegleitende üppige Gehölz- und Krautvegetation.

3.4 Das Gebiet ist über den Sudetenweg an die Röthenstraße angebunden. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg im Südwesten ist in Fortführung des Sudetenweges zu erhalten.

3.5 Von der Planung sind sechs private Grundstückseigner betroffen, die sich alle bereiterklärt haben an dem von der Stadt initiierten Baulandmodell zur Schaffung preisgünstiger Baugrundstücke teilzunehmen.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

4.1 Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschoßzahl, Dachneigung $40^\circ \pm 3^\circ$, Kniestock 50 cm festgesetzt.
Im nördlichen Teil des Gebietes, in dem das Gelände nur eine geringe Neigung aufweist, werden 2-geschossige Gebäude (z.B. für Geschoßwohnungen) zugelassen. Im übrigen, südlichen Teil des Gebietes sind 1-geschossige Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, wobei für Einzelhäuser die Einschränkung gilt, daß nur 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, um den angestrebten Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren.

4.3 Im Talraum ist für den zweigeschossigen Geschoßwohnungsbau der Stellplatzbedarf in einer Sammelanlage geplant, die den Kfz-Verkehr schon bei der Einfahrt in das Wohngebiet auffangen soll, ansonsten sind die notwendigen privaten Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.4 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung des Sudetenweges durch eine Ringstraße. Nach Südwesten zum Flurweg ist eine Fußwegverbindung, nach Osten eine Fuß- und Radwegeverbindung an bestehende Wohngebiete und zum Stadtteilzentrum Burk geplant.

5. Grünordnung

5.1 Aufgrund der landschaftlichen Situation des Plangebietes einerseits und der Vorgaben aus dem Baulandmodell für die städtebauliche Planung (z.B. Inanspruchnahme der privaten Grundstücke, Minimierung der Verkehrs- und Grünflächen) andererseits leitet sich das Konzept der Grünordnung für das Plangebiet ab.

Zur Freihaltung der Senke wird im nördlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den ökologischen Verbund zwischen dem Weiher, der freien Landschaft im Westen und dem Feuchtbiotop 26.01. sichert und die Frischluftzufuhr gewährleistet. Diese öffentliche Grünanlage dient zugleich als Erholungsfläche für die Anwohner des neuen Baugebietes.

Zur Sicherung der unter Ziff. 3.3 beschriebenen Biotope, die das Plangebiet tangieren, werden Maßnahmen festgesetzt, die für ausreichend, aber auch für erforderlich gehalten werden, um den Schutzzweck zu gewährleisten (weitergehende Regelungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus sind nicht möglich).

Festgesetzt werden folgende Maßnahmen

1. Vorhandene Bäume, Sträucher und Gehölze und die Beschaffenheit des Bodens sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen, Nachpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
 2. Einfriedungen müssen vom Rand des Biotops nach örtlicher Festlegung mind. 3 m Abstand einhalten und sind sockellos auszubilden.
 3. Nebenanlagen, z.B. Geräteschuppen und befestigte Flächen wie Terrassen oder Freisitze müssen vom Rand des Biotops mind. 5 m entfernt sein.
 4. Die gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergarten) darf bis höchstens 1 m an die Biotopfläche ausgeübt werden.
- 5.2 Für zu erhaltende Bäume (Pflanzbindung) und neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird festgesetzt, daß Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden sind.

6. Bodenordnung

Wie unter Ziff. 1.2 angeführt wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung nach dem beabsichtigten Baukonzept eine Baulandumlegung gem. BauGB vereinbart.

7. Immissionsschutz

Emissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

8. Kosten (im Plangebiet)

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Ausbau der Verkehrsflächen | 640.000,-- DM |
| Grünflächengestaltung | 90.000,-- DM |
| Wasserversorgung | 60.000,-- DM |
| Abwasserleitungen | 430.000,-- DM |
| Stromversorgung | 100.000,-- DM |
| sonstige Kosten | <u>20.000,-- DM</u> |

Gesamtkosten 1.340.000,-- DM

9. Verwirklichung der Planung

Es kann erwartet werden, daß die zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Forchheim bereitgestellt werden, sobald die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen sind.

10. Städtebauliche Daten

| | |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Plangebiet | 19.635 m ² = 100 % |
| Öffentliche Bedarfsflächen für Straßen | 3.000 m ² = 15,3 % |
| Grünflächen | 740 m ² = 3,7 % |
| Nettobauland | 15.895 m ² = 83,0 % |
| Grundflächenzahl der Hauseinheiten (3.925 m ²) ca. | 0,23 |
| Hauseinheiten, darunter ca. 50 % mögl. Doppelhaushälften | 37 |
| Wohnungseinheiten, geschätzt | 70 |

Forchheim, 11.04.1994
Stadtbauamt
i.A.

Aufgestellt


W a l z

B o c k


L e u t h e