

STADT FORCHHEIM  
- Stadtbauamt -  
613/Wö  
PLA 15.07.91-1

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 2/1.6 für das Gebiet Forchheim-Nord,  
Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 645 südlich des Sendelgrabens**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Die Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Forchheim (GWS) beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 645 aufgrund der vorhandenen großzügigen Freiflächen zwischen der vorhandenen Bebauung und um den dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit Dachausbau für 12 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.
- 1.2 Für den Bereich Forchheim-Nord, mit dem Grundstück Fl.Nr. 645, besteht der rechtsverbindliche Bebauungs Nr. 2/1. Das Grundstück ist mit zwei zweigeschossigen und zwei dreigeschossigen Wohnhäusern, einem zweireihigen Garagenhof und einer Trafostation bebaut. Diese Bebauung entspricht dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.
- 1.3 Die Art der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan für die Stadt Forchheim als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
- 1.4 Die beabsichtigte Bebauungsverdichtung läßt sich aufgrund der vorhandenen großzügigen Freiflächen und dem dringenden Wohnraumbedarf mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang bringen.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt in Forchheim-Nord, südlich des Sendelgrabens zwischen der Bögstraße, der A 73 und Regnitzstraße. Das Plangebiet ist zur A 73 mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Nördlich des Sendelgrabens grenzt eine öffentliche Grünfläche (Bolzplatz) an, der mit einem Steg an das Plangebiet angebunden ist.
- 2.2 Das Plangebiet beinhaltet zur A 73 eine 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und eine 100 m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG.

Von Seiten der Autobahndirektion sind folgende Auflagen zu beachten:

- Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die vom Verkehrsteilnehmer auf der BAB eingesehen werden können.
- Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB nicht geblendet wird.

- Gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB können keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

2.3 Das Plangebiet wird vom Hochwasserstand des MD-Kanals beeinflusst. Es ist damit zu rechnen, daß der Grundwasserstand in etwa dem Hochwasserstand im MD-Kanal entspricht, der für diesen Bereich eine Kote von 255,65 m ü.NN erreichen kann.

2.4 Das Plangebiet umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 645 mit einer Größe von ca. 5 370 m<sup>2</sup> und das Grundstück 645/6 (Trafostation). Der Baubestand ist unter Ziff. 1.2 angeführt. Der vorhandene Baubestand wurde aufgenommen und wird der Planung zugrunde gelegt.

### 3. Städtebauliches Konzept mit Erschließung

3.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt. Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche bildet dabei die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines 3-geschossigen Wohnhauses.

3.3 Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Regnitzstraße und Bögstraße, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.

3.4 Der vorhandene Steg über den Sendelgraben zum nördlich angrenzenden Bolzplatz wird in das private Wegesystem auf dem Baugrundstück eingebunden sowie als öffentliche Wegeverbindung zwischen Bolzplatz und Regnitzstraße durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

### 4. Grünordnung

4.1 Der vorhandene Baubestand wurde aufgenommen und wird als Pflanzbindung - heimische Laubbäume zu erhalten - festgesetzt.

Als Abgrenzung des Stellplatzes zum Sendelgraben wird eine freiwachsende Strauchhecke festgesetzt.

### 5. Stellplatznachweis

5.1 Durch die Anordnung einer weiteren überbaubaren Fläche für ein dreigeschossiges Wohngebäude sind die vorh. Garagen abzubauen.

5.2 Die für die vorh. und geplanten Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze bzw. Garagen werden schwerpunktmäßig nun auf der Nordwestseite des Grundstückes Fl.Nr. 645 zur Autobahn hin sowie vereinzelt entlang der Bögstraße angeordnet.

### 6. Bodenordnung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Lärmschutzmaßnahmen aus der Sicht des Immissionsschutzes sind im Gesamtbebauungsplan Nr. 2/1 für das Gebiet Forchheim-Nord, östlich der A 73 festgesetzt und bilden auch die Grundlage für den Bebauungsplan-Änderungsbereich.
- 7.2 Im Westen wird der Planbereich zur A 73 durch eine Lärmschutzwand mit Lärmschutzbepflanzung abgeschirmt. Das Plangebiet liegt somit im Schallschatten (siehe hierzu 2.2).
- 7.3 Desweiteren wird der Lärm vom Verkehr auf der Bögstraße durch die vorh. Bebauung entlang der Bögstraße abgeschirmt.
- 7.4 Zur Unterstützung des aufgezeigten Lärmschutzes wird auf einen passiven Schallschutz hingewiesen (Raumanordnungen bzw. Schallschutzfenster).

8. Verwirklichung und Kosten

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

Forchheim, 14.10.1991  
- Stadtbauamt -  
I.A.

aufgestellt:



W a l z