

Forchheim, den 28.2.1979

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 9/4.1 (Neuaufstellung) für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Buckenhofen "Wasserstall I", nördlich der Rotkreuzstraße mit Anschluß an den Bebauungsplan "Spieläcker", jedoch ausschließlich Fl.Nr. 187, 182 und Teilflächen aus Fl.Nr. 187/2

1. Voraussetzungen und Ursachen
 - 1.1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen gemäß § 1 Abs. 1 und 2; § 2 Abs. 1 Satz 1; Abs. 5 und 6; § 8 Abs. 1 und 2; § 9 Abs. 1, 2, 7 BBauG.
 - 1.2. Das o.g. Baugebiet "Wasserstall I" ist im Flächennutzungsplanentwurf der früheren Gemeinde Buckenhofen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde die Gemeinde Buckenhofen als Stadtteil Buckenhofen eingemeindet. Im zu ändernden Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim wird das Baugebiet "Wasserstall I" übernommen.
 - 1.3. Bei der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes "Spieläcker" wurde bereits die Straßenführung im Gebiet "Wasserstall I" verplant.
 - 1.4. Nördlich der Rotkreuzstraße liegen mehrere Baugesuche vor bzw. wurden von der früheren Gemeinde Buckenhofen Baugenehmigungen erteilt.
 - 1.5. Um der regen Bautätigkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen Rechnung tragen zu können, beschloß der Stadtrat am 31.8.1978, P. II/4, aufgrund des Vorschlages des Stadtbauamtes vom 27.7.1978 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.
 - 1.6. Der Beschluß des Stadtrates vom 31.8.1978, einen Bebauungsplan (Neuaufstellung) aufzustellen, wurde am 11.10. bzw. 13.10.1978 ortsüblich bekanntgemacht.
 - 1.7. Das Bebauungsplankonzept wurde am 2.11.1978 aufgestellt und am 30.11.1978 zur Anhörung gebilligt.
 - 1.8. Die Anhörung gemäß § 2a (2) BBauG fand in der Zeit 27.12.1978 bis 5.2.1979 statt. Sie wurde am 13.12. bzw. 15.12.1978 öffentlich bekanntgemacht.

1.9. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.12.1978 an der Planaufstellung beteiligt (nach § 2 Abs. 5 BBauG).

1.10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 28.2.1979 aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Festsetzen von Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

2.2. Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. der Bau- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen.

2.3. Regelung der Entwicklung durch Schaffung einer städtebaulichen Ordnung.

2.4. Ausweisung von Bauplätzen.

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1. Deckung einer regen Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Bau von Wohnhäusern.

3.2. Durch das neue Baugebiet werden die Stadtteile Forchheim-West und der Stadtteil Buckenhofen durch Ausweisung neuer Bauflächen arrondiert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

3.3. ^{nicht} Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete sind zu erwarten.

4. Lage und Geltungsbereich

4.1. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenhofen, nördlich der Rotkreuzstraße mit Anschluß an den Bebauungsplan "Spieläcker" und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Wasserstall II".

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.

4.2. Entfernungen

Stadtmitte (Rathaus)	1600 m
Bahnhof	2600 m

Grundschule	400 m
Kindergarten	300 m

Sonstige Schulen im Stadtbereich (Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Berufsschule, Sonderschule)

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Baugrund lehmig-sandiger Untergrund.

5.2. Höhenlage: Die Höhenlage des Baugebietes ist durch die Höhenschichtlinien im Bebauungsplan dargestellt. Sie liegt im östlichen Teil des Baugebietes bei ca. 257 m ü.NN und im westlichen Bereich bei ca. 280 m ü.NN.

5.3. Das Gelände steigt im Westen stark an. Auf den erhöhten Wasseranfall durch Wasseradern bzw. Sickerwasser wird hingewiesen. Desgleichen auf die evtl. Rutschgefahr des Geländes und die damit anfallenden Mehrkosten bei der Ausführung von Baumaßnahmen.

5.4. Schallschutz

Durch die ruhige Wohnlage, ohne Durchgangsverkehr, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

6.1. Das Plangebiet umfaßt überwiegend privaten Besitz. Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Beteiligtenverzeichnis ersehen werden.

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke bzw. Teile dieser Grundstücke der Gemarkung Buckenhofen:

183, 183/1, 183/2, 183/3, 186, 186/1, 186/2, 187/2 (TFL), 188, 189, 190, 190/2, 191, 192/1, 193/2, 193/6, 192 (TFL), 193/8, 193/9, 204 (TFL), 205 (TFL), 206 (TFL), 227, 228/2, 229, 230/3, 230/5, 230/10, 231, 231/2 .

(TFL = Teilflächen)

6.2. Außer dem Erwerb von Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

6.3. Bedingt durch die Hanglage ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 192 (nördlicher Teil) ein Leitungsrecht zur Sicherung eines Abwasserkanales grundbuchamtlich in Form einer Grunddienstbarkeit einzutragen (im Bebauungsplan durch Schrägschraffur gekennzeichnet).

7. Bauliche Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt. Als bebaubare Fläche gilt die durch die Baugrenzen eingefasste Fläche.

Verbindliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

8. Flächengliederung des Plangebietes

Grundstück	30 400 m ²	= 92 %
öffentliche Verkehrsfläche	2 600 m ²	= 8 %
Plangebiet insgesamt	<u>33 000 m²</u>	=100 %

9. Erschließung

9.1. Straßen

Die öffentlichen Straßen innerhalb des Baugebietes sind noch zu bauen. Die das Baugebiet begrenzende Rotkreuzstraße und Merianstraße sind ausgebaut.

Die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 183/3 erfolgt über einen Privatweg.

9.2. Abwasserkanäle

Die innerhalb des Baugebietes erforderlichen Abwasserkanäle sind noch zu bauen (Mischsystem). Die Anschlüsse entlang der Rotkreuzstraße und Merianstraße sind vorhanden.

9.3. Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

10. <u>Herstellungskosten</u>	
10.1. Grunderwerb für Straßen und Parkplatzflächen	78.000.-- DM
10.2. Verkehrsflächen - Neuherstellung	221.000.-- DM
10.3. Wasserversorgung	37.000.-- DM
10.4. Stromversorgung	18.000.-- DM
10.5. Abwasserkanäle	193.500.-- DM
10.6. Sonstige Kosten und Nebenkosten	30.000.-- DM
	<hr/>
Gesamtsumme der Herstellungskosten	<u>578.000.-- DM</u>

11. Verwirklichung des Bebauungsplanes und Finanzierung der Kosten

Die Verwirklichung der Erschließungsanlagen und ihre Finanzierung wird je nach Bedarf, Zug um Zug, im städtischen Haushalt eingeplant.

Forchheim, den 28.2.1979
STADT FORCHHEIM

~~Ritter von Traitteur~~
Oberbürgermeister

In Vertretung:

R. Meixner

(R. Meixner)
Bürgermeister

WJ

Ma