

Stadt Forchheim  
Stadtbauamt  
612/Wö

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2.4 für das Gebiet Forchheim-Burk, Grundstücke FI.Nr. 333, 333/1, 334/4, 334/5, 335 und Teilflächen 333/2, 334/3, 338/3 an der Böhmerwaldstraße**

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben
  - 1.1 Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag vom 27.09.1994 auf den Hinterliegergrundstücken FI.Nr. 333 und 333/1 je ein weiteres Baurecht festzusetzen.
  - 1.2 Im Zuge der planerischen Voruntersuchungen bietet es sich an, die benachbarten Grundstücke FI.Nr. 334/5 und 335 in die Planänderung einzubeziehen und dort ebenfalls je ein weiteres Baurecht auf dem Hinterliegergrundstück auszuweisen.
  - 1.3 Mit Schreiben der Stadt Forchheim wurden sowohl die unter 1.2 genannten Grundstückseigentümer als auch die Spartenträger über die Planungsabsicht informiert. Als Ergebnis dieser Befragung zeichnet sich grundsätzlich die Durchführbarkeit der beabsichtigten Planung ab.
  - 1.4 Die vorgesehene Planung fügt sich in die dortige Bebauungsstruktur ein. Sie ist noch maßvoll verdichtet und trägt dem dringenden Wohnraumbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.
  - 1.5 Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Forchheim, Stadtteil Burk, ist der v.g. Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
  - 1.6 Das v.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/2 aus dem Jahre 1968. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

1.7 Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird deutlich, daß die Verkehrsverhältnisse zufolge des vorhandenen Straßenausbaus, der schmaler vorgenommen wurde als rechtsverbindlich festgesetzt, sehr beengt sind. Es erscheint daher dringend geboten, die diesbezügliche rechtsverbindliche Festsetzung mit Ausnahme des Zufahrtbereiches zu Fl.Nr. 333 beizubehalten, damit die Stadt Forchheim im Bedarfsfalle eine Rechtsgrundlage zur Beseitigung der beengten Verkehrsverhältnisse besitzt. Aufgrund der v.g. Sachlage ist die eingeschränkte öffentliche Auslegung des entsprechend geänderten Bebauungsplanes mit Begründung erforderlich.

## 2. Lage und Bestand des Plangebietes

2.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk, an der Böhmerwaldstraße.

2.2 Die Höhenlage der Grundstücke liegt etwa bei 263,00 m über NN.

2.3 Entsprechend der BP-Festsetzung ist die dortige Bebauung durch die vorhandenen 1 ½- bzw. 2- geschossige Wohnhäuser geprägt.

## 3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

3.1 Das Plangebiet bleibt weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

3.2 Durch die Einpassung von insgesamt vier weiteren Baurechten ist die durch Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser gleicher Größenordnung geprägte städtebauliche Struktur der Umgebung gewährleistet.

3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl und unter Beachtung der Obergrenzen der GFZ gem. § 17 BauNVO bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.4 Um die bestehende Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Plangebiet entsprechend den angrenzenden Baugebieten zu sichern, wird die maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 3 beschränkt.

3.5 Die öffentliche Erschließung im östlichen Planbereich erfolgt wie bisher über die Böhmerwaldstraße mit abzweigenden Stichweg im Besitz der Stadt Forchheim. Die Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut. Sie sind als Ortsstraße gewidmet. Der Stichweg ist an seinem Ende im Zufahrtbereich zum Grundstück Fl.Nr. 333 auf 3,50 m zu verbreitern. Ansonsten können u.U. Maßnahmen zur Beseitigung der Verkehrsengpässe (vgl. Abschnitt 1.7) erforderlich werden.

3.6 Die für die vorhandene und geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf dem betroffenen Grundstück nachgewiesen werden.

- 3.7 Im Falle einer etwaigen Grundstücksteilung, Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung sind zur Erschließung der sogenannten Hinterliegergrundstücke erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Forchheim privatrechtlich mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Hierbei sind auch die Unterhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht und das allgemeine Benutzungsrecht des Weges zu regeln.
- 3.8 Laut Angabe der Stadtwerke ist eine Gasversorgung nicht vorhanden. Diese könnte langfristig nur dann realisiert werden, wenn ausreichend anschlusswillige Anlieger vorhanden sind.  
Für die Hinterliegergrundstücke sind die Hausanschlüsse noch zu erstellen, wofür privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen sind.
- 3.9 Zwecks Entlastung der städtischen Kanalisation und zur Verbesserung des Grundwasserhaushaltes empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 24.01.1996 folgende Maßnahmen:
- Die Planung versickerungsfähiger Flächen.
  - Die Versickerung der Dachflächenwässer sowie der Grundwässer aus Hausdränagen vor Ort bzw. deren Nutzung zur Gartenbewässerung.
- 3.10 In Teilen des Planungsbereiches ist mit spätmittelalterlichen Bestattungen aus dem Friedhof des nahe gelegenen ehemaligen Siechenhauses zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist bei jeder einzelnen Baumaßnahme mind. 8 Wochen vor Beginn zu unterrichten.

#### 4. Grünordnung

- 4.1 Der vorhandene Bewuchs ist aufgenommen und soweit erforderlich als zu erhalten festgesetzt sowie durch die Festsetzung zum Pflanzen von heimischen Laubbäumen ergänzt, wo dies städtebaulich geboten erschien.

#### 5. Bodenordnung

Im Bedarfsfalle werden Grundabtretungen zur Beseitigung von Verkehrsengpässen erforderlich.

#### 6. 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, kann der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gegebenenfalls auch Schallschutzklasse 3) bei den lärmzugewandten Gebäudeseiten erforderlich werden.

7. Verwirklichung und Kosten

- 7.1 Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung nichts entgegen.
- 7.2 Es kann erwartet werden, daß die erforderlichen Mittel zur Herstellung der eventuell erforderlichen Straßen- und Wegeverbreiterung zu gegebener Zeit aus dem Haushalt der Stadt Forchheim bereitgestellt werden.

Forchheim, 13.03.1996  
- Stadtbauamt -



.....  
Bock



.....  
Leuthe



.....  
Kraus