

Stadt Forchheim  
**Stadtbauamt**  
**61/Kutil/Kraus**

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2-5 für den Stadtteil Burk, Gebiet Burk-Nord, Bereich östlich der Burker Straße, Grundstück Fl.Nr. 313**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben**

- 1.1 Die Besitzerin des Grundstücks Fl.Nr. 313 beantragte die Festsetzung eines zusätzlichen Baurechts für ein Einfamilienhaus im östlichen Teil ihres Grundstücks.
- 1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes kommt diesem Antrag nach, da durch ein weiteres Baurecht dem dringenden Wohnbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Das zusätzliche Wohnhaus in diesem Bereich fügt sich als Hinterlieger in die bauliche Struktur der Umgebung ein und entspricht dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung, die Wohnnutzung hier zu verfestigen.
- 1.3 Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Burk ist das Grundstück Fl.Nr. 313 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- 1.4 Für den Stadtteil Burk besteht im Bereich Burk-Nord, Fl.Nr. 313 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/2 aus dem Jahre 1967. Als Art der baulichen Nutzung ist WA (Allgemeines Wohngebiet) und ein Baurecht mit dem Maß der baulichen Nutzung E + 1 (Erdgeschoß und ein Vollgeschoß) bei einer Dachneigung von 30 - 35 festgesetzt.

**2. Lage und Bestand des Plangebietes**

- 2.1 Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Burk, östlich der B 470 und umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 313.
- 2.2 Das Grundstück Fl.Nr. 313 liegt auf einer mittleren Höhe von 260 m.
- 2.3 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 313 besteht bereits im westlichen Teil zur B 470 hin ein Wohnhaus. Die Gesamtfläche des im Westen bereits bebauten Grundstücks beträgt 1.144 m<sup>2</sup>. Der östliche Teil des Grundstücks ist als Gartenfläche genutzt.

- 2.4 Die umgebende, bereits vorhandene Bebauung ist überwiegend geprägt von freistehenden Wohngebäuden II + D. Im Norden grenzt das Grundstück an eine ehemalige Busgarage. Alle angrenzenden Baugrundstücke weisen eine hinterliegende Bebauung auf.

### **3. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

- 3.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Durch die Einpassung eines zusätzlichen Baurechts mit I + D für ein freistehendes Einzelhaus wird die städtebauliche Struktur der Umgebung nicht negativ beeinflusst. Vielmehr wird dadurch dem dringenden Wohnbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die hinterliegende Bebauung fügt sich in die bauliche Struktur der Umgebung ein. Die Verfestigung der Wohnnutzung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel.
- 3.3 Der Mindestabstand der seitlichen Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Süden wird auf 3,00 m festgesetzt. Die Verringerung der Abstandsflächen ist einerseits nötig, um auf dem verhältnismäßig schmalen Grundstück einen sinnvollen Gebäudezuschnitt zu erhalten. Andererseits sind in diesem Falle die Störungen, die von verkleinerten Abstandsflächen ausgehen könnten, gering, da das Grundstück im Norden an eine ehemalige Lagerhalle mit Brandwand grenzt und die Bebauung des im Süden angrenzenden Grundstücks versetzt zum neuen Baurecht steht.
- 3.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit der höchstzulässigen Geschößzahl (GRZ, GFZ) bestimmt. Die zulässige Dachneigung ( $50^\circ \pm 3^\circ$ ) sowie die Kniestockhöhe (1,2 m) weichen geringfügig von den Festsetzungen für die umgebende Bebauung ab. Die scheunenartige Struktur des nördlich angrenzenden Bereichs erfordert aus stadtgestalterischen Gründen eine stärkere Dachneigung. Die größere Kniestockhöhe ist erforderlich, um auf dem gegebenen Raum ausreichend Wohnfläche schaffen zu können. Die sich dadurch ergebenden baulichen Proportionen entsprechen aufgrund des schmalen Baukörpers den ansonsten 2-stöckigen Gebäuden in der Umgebung.
- 3.5 Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig. Im Falle einer etwaigen Grundstücksteilung, Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung sind zur Erschließung der sog. Hinterliegergrundstücke erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Forchheim privatrechtlich mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Hierbei sind auch die Unterhalts- und die Verkehrssicherungspflicht und das allgemeine Benutzungsrecht des Weges zu regeln.
- 3.6 Die für die betroffene Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf den betroffenen Grundstücken nachgewiesen werden.

- 3.7 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.
- 3.8 Zwecks Entlastung der städtischen Kanalisation und zur Verbesserung des Grundwasserhaushaltes empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 11.12.1995 folgende Maßnahmen:
- Die Planung versickerungsfähiger Flächen.
  - Die Versickerung der Dachflächenwässer sowie der Grundwässer aus Hausdränagen vor Ort bzw. deren Nutzung zur Gartenbewässerung.
- 3.9 Die nördliche Baugrenze der straßenseitigen Bauflächen wird auf der davorliegenden Nordgrenze festgesetzt, um künftig eine Bebauung in der Art eines versetzten Doppelhauses zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Grenzbebauung des gegenüberliegenden Nachbargebäudes ergibt sich dadurch die erwünschte städtebauliche Ordnung.

#### **4. Grünordnung**

Der vorhandene Bewuchs ist aufgenommen und wurde in Abstimmung mit den städtebaulich erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen durch die Festsetzungen zum Pflanzen von heimischen Laubgehölzen ergänzt.

#### **5. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### **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 18005 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 der Kosten**

- 7.1 Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 313 nichts entgegen.
- 7.2 Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 13.03.1996  
Stadtbauamt

Aufgestellt:



.....  
Bock



.....  
Kraus



.....  
Leuthe