

**Stadt Forchheim
- Stadtbauamt -
613/Fö**

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/3-1 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk,
Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 294 an der Bürgermeister-Reck-Straße**

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Der Eigentümer des relativ großen Grundstückes Fl.Nr. 294, mit nur einem Baurecht im westlichen Grundstücksteil, beantragte aufgrund der gegebenen Situation die Festsetzung eines weiteren Baurechtes im östlichen Grundstücksteil.
- 1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Antrag, da er sich mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und der baulichen Struktur der Umgebung in Einklang bringen läßt und durch ein weiteres Baurecht dem dringenden Wohnraumbedarf und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.
- 1.3 Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Burk ist der o.g. Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- 1.4 Für den Stadtteil Burk, nördlich der Stillstraße mit dem v.g. Grundstück besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/3 aus dem Jahre 1976. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2 Lage und Bestand des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk, an der Bürgermeister-Reck-Straße und umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 294 mit einer Fläche von 1.020 m²
- 2.2 Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 272,00 ü.NN. und ist eben.
- 2.3 Im westlichen Grundstücksteil steht entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein zweigeschossiges Wohnhaus, der östliche Grundstücksteil ist von einer Bebauung freigehalten.
- 2.4 Die vorhandene und festgesetzte städtebauliche Struktur ist geprägt durch zweigeschossige Wohnhäuser.

3 Städtebauliches Konzept und Erschließung

- 3.1 Das Plangebiet bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Durch die Einpassung eines zusätzlichen Baurechtes im östlichen Planbereich wird die durch Einzelhäuser geprägte städtebauliche Struktur der Umgebung gewährleistet.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen und die Geschoßzahl II bestimmt.
- 3.4 Um zu verhindern, daß die vorhandene städtebauliche Struktur und Qualität nicht nachteilig verändert wird, insbesondere durch höhere Verkehrsbelastungen, Parkplatzprobleme, geringere Freiflächen u.a. sind je Einzelhaus nur max. 3 Wohneinheiten zugelassen.
- 3.5 Die für die vorhandene und geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf dem betroffenen Grundstück nachgewiesen werden.
- 3.6 Das Plangrundstück ist von der Bürgermeister-Reck-Straße voll erschlossen, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.

4 Grünordnung

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

5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 Immissionsschutz

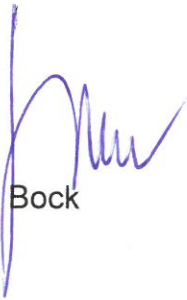
Ca. 40 m nördlich des Planbereiches liegt das Sportgelände der Volksschule Burk.

Da deshalb mit Lärmbelastungen aus dem Freisportbetrieb zu rechnen ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen (lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume, evtl. Lärmschutzfenster) empfohlen.

7 Verwirklichung und Kosten

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

Forchheim, 27.06.1996
Stadtbauamt



Bock

Aufgestellt:



Walz



Leuthe