

Stadt Forchheim
Stadtbauamt
612/Wö

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 2/1-7, Stadt Forchheim, Stadtteil Forchheim-Nord, Gebiet Bügstraße, Bereich Grundstück Fl.Nr. 659 östlich der Regnitzstraße

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Aufgrund einer Voranfrage der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 659 zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils hat der Bauausschuß am 24.11.1997 den Bebauungsvorschlag für ein zusätzliches Wohnbaurecht (Nachverdichtung) vom Grundsatz her anerkannt und dem Planungsausschuß die Einleitung einer Bebauungsplanänderung empfohlen.
- 1.2 Die gleichzeitige Anfrage eines weiteren Bauinteressenten zur Bebauung des vorderen Grundstücksteils entspricht zwar weitgehend der rechtsverbindlichen Festsetzung, der Bauausschuß hat aber hierzu den Gesamtzusammenhang mit der unter Abschnitt 1.1 beschriebenen Planänderung gesehen und empfohlen, zunächst diese Bebauungsplanänderung abzuwarten.
- 1.3 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.
- 1.4 Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Forchheim ist der v.g. Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
- 1.5 Das v.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/1, der mit RE vom 17.08.1976 Nr. 420-5214/2-4/76 festgesetzt wurde.
- 1.6 Da sich die Bebauungsplan-Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt, wird gemäß § 3 (1) Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt nördlich der Stadtmitte Forchheims.
- 2.2 Das Grundstück ist eben und liegt ungefähr auf der Höhe 256,5 m über NN.

- 2.3 Der Bereich des Plangebietes ist weitgehend bebaut. Das Grundstück selbst ist noch unbebaut.
- 2.4 Die dortige Bebauung ist geprägt durch freistehende zweieinhalbstöckige Wohnhäuser (II + D).

3. **Städtebauliches Konzept und Erschließung**

- 3.1 Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Durch die Einpassung eines weiteren Baurechtes mit II + D im östlichen Grundstücksteil ist die durch Einzelhäuser gleicher Größenordnung geprägte städtebauliche Struktur der Umgebung gewährleistet.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt, wobei von einer GRZ 0,4/GFZ 0,8 gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstgrenze auszugehen ist.
- 3.4 Um die bestehende Nutzungsstruktur im Plangebiet zu sichern, wird die maximale Anzahl der Wohnungen pro überbaubarer Fläche auf 3 beschränkt. Hierdurch sollen überlastete Verkehrsverhältnisse vermieden und die gute Qualität des Wohngebietes gewahrt bleiben.
- 3.5 Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Regnitzstraße. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.
- 3.6 Die für die 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 Das Baugrundstück liegt in der 100 m-Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) zur BAB A 73, so daß auf jeden Fall die Autobahndirektion am Plan- und Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Laut Schreiben der Direktion vom 28.04.1998 sind dabei folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

- Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet wird.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
- Die Autobahndirektion Nordbayern behält sich vor, weitere Auflagen im Bauantrag zu erheben.

3.9 Zwecks Entlastung der städtischen Kanalisation/Kläranlage und zur Verbesserung des Grundwasserhaushaltes empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 15.04.1998 folgende Maßnahmen:

- Die Ausführung versickerungsfähiger Flächen.
- Die Versickerung der Dachflächenwässer.
- Die Nutzung der Grundwässer aus Hausdränagen und/oder des gesammelten Zisternenwassers zur Gartenbewässerung.

Weiterhin teilt das Amt mit, 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. Dies ist insbesondere bei Gründungsmaßnahmen durch entsprechende Vorkehrungen zu berücksichtigen.

4. **Grünordnung**

4.1 Es ist kein nennenswerter Bewuchs vorhanden. Zur Durchgrünung des Gebietes wurden je Bauparzelle 2 Bäume und 1 Strauch heimischer Art als Pflanzgebot festgesetzt.

5. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. **Immissionsschutz**

Mit Schreiben vom 28.04.1998 hat die Autobahndirektion zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

Verkehrsbelastung lt. DTV '96	38.420 Kfz/24 h
Prognosebelastung für 2010	60.000 Kfz/24 h
Lkw-Anteil Tag/Nacht	15/25%
Steigungen kleiner als	5%
Fahrbahndecke	Gußasphalt/Asphaltbeton

Das Plangebiet ist zur BAB A 73 mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt und liegt somit im Schallschatten. Auch die vorhandene Bebauung und Lärmschutzbepflanzung westlich der Regnitzstraße trägt zur Lärmabschirmung bei.


Zusätzlich werden die in Abschnitt 8 der Bebauungsplanfestsetzungen beschriebenen Maßnahmen festgesetzt, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Als geeignete Grundrißgestaltung bietet sich insbesondere die Anordnung der Schlafräume auf der Ostseite der Gebäude an.

7. **Verwirklichung und Kosten**

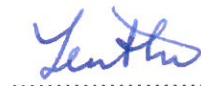
- 7.1 Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 659 nichts entgegen.
- 7.2 Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen nicht an.

Forchheim, 15.06.1998

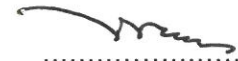
Stadtbauamt



.....
Bock



.....
Leuthe



.....
Kraus