



Stadt Herzogenaurach

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf - 3. Änderungsplan;  
Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87,  
87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636,  
Gemarkung Haundorf“**

## **1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2007 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf, eine Vereinfachte Änderung durchzuführen.

Entsprechend § 13 BauGB wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist am 03.03.2005 in Kraft getreten, die zur Änderung anstehenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **3. Begründung**

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“, 3. Änderung. Die Flächen sind hier als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund fehlender Erschließungseinrichtungen war eine Bebaubarkeit der Grundstücke bislang nicht möglich.

Die Erschließung und baurechtlichen Voraussetzungen einer künftigen Bebauung werden nun über einen bereits geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Herzogenaurach sichergestellt.

Im Zuge der Anpassung erfolgt eine Neuparzellierung (Verkleinerung) der Baugrundstücke. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben weitestgehend unverändert, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Neben den Festsetzungen zur Bauweise (offene Bebauung, Einzelhäuser/Doppelhaus), zur Geschossigkeit, zur Zahl der Wohneinheiten und zu Grund- und Geschossflächenzahlen nach BauNVO erfolgen aufgrund der Topographie und der Randlage der Baugrundstücke zur freien Landschaft Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und zur Staffelung der Gebäudehöhen.

## **4. Umweltschutz**

Entsprechend § 13 (BauGB) „Vereinfachtes Verfahren“ wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe nach umweltbezogenen Informationen abgesehen. Eine Überwachung (z. B. das Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

## **5. Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr)**

Alle erforderlichen Erschließungseinrichtungen müssen noch hergestellt werden. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Herzogenaurach stellt dies sicher.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasser werden durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeleitet, das Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken im südlichen Geltungsbereich dem Bimbach zugeführt (ein hierfür erforderliches Wasserrechtsverfahren wird veranlasst).

Die verkehrstechnische Anbindung der Bauparzellen erfolgt über einen Abzweig von der Haundorfer Straße (Kreisstraße ERH 25) in südöstliche Richtung. Die Erschließungsstraße wird mit einem Straßenquerschnitt von 6,50 m und einem ausreichend dimensionierten Wendehammer ausgebaut.

Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung erfolgen über Anschlüsse an das bestehende Netz.

## 6. Fläche

Der Geltungsbereich der Vereinfachten Änderung beträgt insgesamt:	ca.	6.966 qm
davon entfallen auf:		
allgemeines Wohngebiet	ca.	5.252 qm
Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün	ca.	1.451 qm
Regenrückhaltebecken mit Grünfläche	ca.	263 qm

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, den 23.10.2007

Fuchs

Strater