

# STADT HERZOGENAURACH



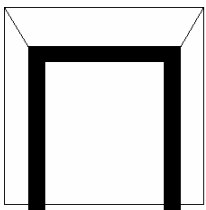
BEGRÜNDUNG

ZUM

**Bebauungsplan Nr. 13a**

**„Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan**

PLANUNG:



ENGELHARDT  
ARCHITEKTEN GMBH

Hördlertorstr. 13  
91126 Schwabach  
Tel 09122 - 93 50 - 0  
Fax 09122 - 93 50 - 23  
[info@engelhardt-architekten.com](mailto:info@engelhardt-architekten.com)

## **Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG</b>	<b>4</b>
<b>4 PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
<b>5 FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>5</b>
<b>6 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
<b>7 UMWELTSCHUTZ</b>	<b>5</b>

## **1 ALLGEMEINES**

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... beschlossen, in Bezug auf die künftige Nutzung der Grundstücke Fl. Nr. 1485/134 und 1375/2, Gemarkung Herzogenaurach, den Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“ der Stadt Herzogenaurach zu ändern. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 BauGB, das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 a BauGB darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen gegeben und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

### **Anlass der Planung / Begründung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“ der Stadt Herzogenaurach ist der von der Änderung betroffene Planbereich mit der Privatzufahrt als „allgemeines Wohngebiet“ und der zusätzlichen Zweckbestimmung „Laden“ festgesetzt. Nach Aufgabe der Ladennutzung und Abbruch des Gebäudes soll mit der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Baugebietes „Schleifmühlweg“ neuer Wohnraum geschaffen werden. 10 Reihenhäuser in individueller Bauweise mit erforderlichen Stellplätzen und Carports sollen errichtet werden. Jungen Familien soll es möglich sein, ein Eigenheim zu tragbaren Konditionen zu erwerben.

Über das Grundstück Flur-Nummer 1375/2, Gem. Herzogenaurach, erfolgt die Erschließung des Baugebietes. Hier sind entlang der Zufahrtstraße annähernd die gesamten erforderlichen Stellplätze und Carports untergebracht. Die Parkmöglichkeiten sind in Schrägaufstellung vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit besteht am südlichen Ende der Offenbachstraße. Hier ist auch die Sammelstelle für die Müllentsorgung vorhanden.

Die weitere Erschließung der Häuser erfolgt fußläufig. Der im Osten auf der Flur-Nummer 485/134, Gem. Herzogenaurach, ausgewiesene Fahrweg dient ausschließlich der kurzzeitigen Be- und Entladung sowie der Notversorgung.

Eine eingeschränkte Wendemöglichkeit besteht hier durch eine Aufweitung zwischen den beiden nördlichen Häuserzeilen.

### **Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2- 4 BauGB)**

In dem seit 03.03.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herzogenaurach ist der betroffene Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

## **2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13a „Schleifmühlweg“ liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Herzogenaurach.

Im Norden verläuft die Haydnstraße, von West bis Ost wird das Baugebiet von der Von-Weber-Straße eingeschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1485/134 und 1375/2, Gem. Herzogenaurach. Sie grenzen im Osten an bestehende Reihenhausbauung und im Süden und Westen an bestehende Einfamilienhausbebauung. Im Norden und Nordwesten befinden sich größere Geschößwohnungsbauten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und im Westen durch Fußwege auf öffentlichen Grund begrenzt (Fl.-Nr. 1375/1 und 1485/36), diese verbinden die Bauparzellen mit der Haydnstraße und der Von-Weber-Straße. Über die Von-Weber-Straße verfügen die Grundstücke über eine kurze fußläufige Verbindung an den Schleifmühlweg und somit an die freie Flur. Über die Haydnstraße besteht im weiteren Verlauf der Dr.- Dassler-Straße bzw. der Ansbacher Straße (Kreisstraße ERH 14) eine kurze Anbindung an die Staatsstraße 2244 (Hans-Maier-Straße) und damit in die Innenstadt und an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

## **3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG / GESTALTUNG**

Eine Bebauung durch Reihenhauserzeilen fügt sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext ein und bildet das Bindeglied zwischen der bestehenden Reihenhauserzeilenbebauung und den mehrgeschossigen Wohnblöcken im Norden und Nord-Westen. Die Dachausbildung als Satteldach nimmt die im Baugebiet vorherrschende bestehende Dachform auf.

#### **4 PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Die künftigen Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen – so weit es die geplante Nutzung zulässt – den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13a „Schleifmühlweg“.

#### **5 FLÄCHENÜBERSICHT**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1485/134 und Fl.-Nr. 1375/2, Gemarkung Herzogenaurach, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.133 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird auch als Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden hierüber ermittelt.

#### **6 ERSCHLIESSUNG**

##### **Verkehr**

Die öffentliche Verkehrserschließung ist Bestand, es erfolgen keine Veränderungen.

##### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen über die Offenbachstraße in die Haydnstraße.

#### **7 UMWELTSCHUTZ**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Anlage 1 Punkt 18.8 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) nicht erforderlich, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (zu überplanende Fläche = 3.133 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ = 1.253 m<sup>2</sup>).

Aufgestellt: 20.04.2009, Loy  
Engelhardt Architekten GmbH