

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 13a der Stadt Herzogenaurach

"Schleifmühlweg II"1.) B e s c h l u ß f a s s u n g

In seiner Sitzung am 15.12.1977 beschloß der Stadtrat:  
Für das Gebiet begrenzt  
im Norden durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3,  
im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 1544/3 (Teilfläche),  
1541/2 (Teilfläche), 1544 (Teilfläche), 1461 (Teilfläche),  
1478/2 (Teilfläche), 1463 (Teilfläche)  
Herzogenaurach und die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 22,  
im Süden durch die Grundstücke Fl.Nr. 1485/218 (Teilfläche),  
1374 der Gemarkung Herzogenaurach und dem Grundstück Fl.Nr.  
84 der Gemarkung Burgstall,  
im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 13,  
ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG aufzustellen.  
Der Beschluß vom 23.9.1976 über die Aufstellung eines Be-  
bauungsplanes wird aufgehoben.

2.) F l ä c h e n n u t z u n g s p l a n

Der Bebauungsplan Nr. 13a Schleifmühlweg ist aus dem  
Flächennutzungsplan entwickelt, der seit der Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 48 vom 28.11.1975 rechtskräftig ist.

3.) S i n n u n d Z w e c k

Das Baugebiet Schleifmühlweg ist das Bindeglied zwischen den  
Bebauungsplänen Nr. 13 "Schleifmühlweg", Nr. 3 "Steinbacher  
Wegäcker" (Schubertring) und Nr. 22 "Burgstaller Weg".

- 2 -

4.) Auswertung der Technischen Daten

4.1 Flächenmäßige Aufteilung

Die Größe des Planungsbereiches beträgt 14,33 ha.

Die Gesamtfläche verteilt sich wie folgt:

Straßenfläche öffentlich	1,81 ha = 12,63 %
Straßenfläche privat	0,05 ha = 0,35 %
Flächen für Fußwege	0,26 ha = 1,81 %
Grünflächen	1,03 ha = 7,18 %
Kinderspielplatz	0,17 ha = 1,19 %
Parkflächen öffentlich	0,07 ha = 0,49 %
Parkflächen privat	0,04 ha = 0,28 %
Fläche für Gemeinbedarf	1,48 ha = 10,33 %
Ladenzentrum	0,22 ha = 1,54 %
Allgemeines Wohngebiet (Adidas)	2,38 ha = 16,60 %
Reines Wohngebiet	6,82 ha = 47,60 %
	<hr/>
	14,33 ha = 100,00 %

4.2 Hausarten + Wohneinheiten

Wohnblock 5 Spanner 3 - 4 geschoßig	18 WOE
10 Doppelhäuser	10 WOE
33 Reihenhäuser	33 WOE
69 Bungalows	69 WOE
	<hr/>
	130 WOE

4.3 Einwohner

130 x 3,00 = 390 Einwohner

4.4 Wohndichte

Bruttowohndichte	390 : 14,33 = 27,22 Einwohner/ha
Nettowohndichte	390 : 6,82 = 57,18 Einwohner/ha

- 3 -

- 3 -

#### 4.5 Wohnungsdichte

Brutto Wohnungsdichte	130	:	14,33	=	9,07	WOE/ha
Netto Wohnungsdichte	130	:	6,82	=	19,06	WOE/ha

### 5.) Städtebauliche Situation

#### 5.1 Verkehrerschließung

Als Haupteerschließungsstraßen für das Gebiet dienen die verlängerte v. Weber-Strasse und die verlängerte v. Haydn-Strasse. Von diesen Haupteerschließungsstraßen zweigen die Neberschließungsstraßen ab.

#### 5.2 Garagen und Parkplätze

Für sämtliche Einzelhäuser werden Doppelgaragen vorgesehen. Bei den Reihenhauses- und Doppelhausanlagen werden Garagenhöfe erstellt. An den Straßen sind Parkbuchten angeordnet.

#### 5.3 Fußgängerwege und Grünzonen

Die landschaftlichen Gegebenheiten fördern die Verbindung der Innenstadt mit dem Außenbereich. Das Weiherbachtal und das Tal des Schleifmühlbaches sind geeignete Erholungsgegenden. Da das Weiherbachtal bereits ein ausgebautes Fußwegnetz besitzt, wird als Verbindung zum Schleifmühlal ein Grünzug mit Fußweg als Nord-Süd-Verbindung angelegt. Dieser wird südlich der Haydnstrasse durch eine West-Ost-Verbindung und weiteren Fußwegen mit der Wohnbebauung verknüpft. Der Fußweg in Ost-West-Richtung verbindet das Planungsgebiet Nr. 13a mit dem Bebauungsplan Nr. 22.

Dieses Netz von Fußwegen bietet nicht nur ein erholsames Spazierengehen, es bietet vielmehr auch den älteren und

- 4 -

jüngsten Bürgern der Stadt eine verkehrsfreie Verbindung zur Innenstadt.

#### 5.4 Gliederung in Baugebiete + Bauweise

Der Entwurf sieht vor, die bestehende Substanz der Wohnsiedlung des Bebauungsplanes Nr. 13 bzw. des 1. Deckplattes zum Bebauungsplan Nr. 13 nach Osten zu erweitern. Die Wohnsiedlung ist als "Reines Wohngebiet" nach § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Bauweise für dieses reine Wohngebiet ist im Bebauungsplan ersichtlich.

Zwischen Haydnstrasse und vorhandener Bebauung des Schubertringes sind zwei Baugrundstücke für Gemeinbedarf, ein Kinderspielplatz und das Areal des Adidas als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

An der westlichen Peripherie des Bebauungsplanes ist ein Ladenzentrum für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, Praxisräume für Ärzte und eine Bankfiliale vorgesehen. Das Zentrum ist für ca. 3 000 EW ausgewiesen.

#### 5.5 Die Versorgung + Entsorgung

Die Erschließungsleitungen (Strom, Wasser, Kabelfernsehen, Gas) sowie die Entsorgungsleitungen (Kanalisation) werden größtenteils in den Straßen und Gehwegflächen liegen.

Als Energieträger werden grundsätzlich Strom und Gas empfohlen.

#### 6.) Umweltschutz

Die Versorgung mit Primärenergie (Strom und Gas) sowie das Kabelfernsehen bedeuten eine umweltfreundliche Versorgung in dem neuen Baugebiet.

Auch der Verkehr auf der Haupteerschließungsstraße wird durch die Straßenführung und durch den nicht allzu hoch erwarteten Verkehrsanfall keine Beeinträchtigung bringen.

7.) Erschließungskosten

Straßen öffentlich	18134,80 x 120,--	=	2 176,176,-- DM
Wege öffentlich	2621,50 x 120,--	=	314.580,-- DM
Parkflächen öffentlich	661,50 x 120,--	=	79.380,-- DM
Grünflächen öffentlich	10257,50 x 60,--	=	61.545,-- DM
Spielflächen	1696,00 x 90,--	=	152.640,-- DM
Strom		=	375.000,-- DM
Wasser		=	330.000,-- DM
Kabelfernsehen		=	56.000,-- DM
Gas		=	115.000,-- DM
Kanal		=	850.000,-- DM
		=	4 510.321,-- DM

8.) Massenermittlung der Technischen Daten

8.1 Straßenverkehrsflächen

1. Verlängerung Haydnstrasse (7,50 + 4,00 = 11,50m)

4,07 . 11,50 = 4680,50 qm

2. Beethovenstrasse (6,50 + 4,00 = 10,50 m)

291 . 10,50 = 3055,50 qm

3. von-Heber-Strasse (6,00 + 4,00 = 10,00)

386 . 10,00 = 3860,00 qm

4. Anlieferstrassen

Flurbereinigungsstrasse:

58,00 . 8,00 - 3,00 . 3,00 = 455,00 qm

- 6 -

Straße A:

$$50,00 \cdot 7,00 + 17,50 \cdot 34,00 - 18,00 \cdot 14,00/2 \\ + 5,00 \cdot 15,00 = 894,00 \text{ qm}$$

Straße B:

$$62,00 \cdot 7,00 + 17,50 \cdot 39,50 - 11,00 \cdot 15,00/2 + \\ 7,50 \cdot 9,00/2 = 1059,00 \text{ qm}$$

Straße C:

$$47,00 \cdot 7,00 + 17,50 \cdot 34,50 - 19,00 \cdot 17,00/2 + \\ 5,00 \cdot 9,50 = 818,75 \text{ qm}$$

Straße D:

$$75,00 \cdot 7,00 + 18,50 \cdot 16,00 + 3,00 \cdot 11,50 \\ = 855,50 \text{ qm}$$

Straße E:

$$58,50 \cdot 7,00 + 8,50 \cdot 7,00 + 4,00 \cdot 20,00 + \\ 0,2146 \cdot 7,00 \cdot 7,00 = 559,515 \text{ qm}$$

Straße F:

$$65,00 \cdot 7,00 + 14,50 \cdot 7,00 + 23,00 \cdot 4,00 + \\ 0,2146 \cdot 7,00 \cdot 7,00 = 659,015 \text{ qm}$$

Straße G:

$$74,00 \cdot 7,00 + 13,00 \cdot 7,00 + 19,00 \cdot 4,00 + \\ 0,2146 \cdot 7,00 \cdot 7,00 = 695,50 \text{ qm}$$

Straße H:

$$67,00 \cdot 7,00 + 9,00 \cdot 7,00 + 0,2146 \cdot \\ 7,00 \cdot 7,00 = 542,515 \text{ qm}$$

**Straßenverkehrsflächen: = 18.134,795 qm**

=====

- 7 -

8.2 Wege

1 Fußwege 3,00 m breit

226,00 . 3,00

= 678,00 qm

318,50 . 3,00 + 56,00 . 3,00

= 1123,50 qm

= 1.801,50 qm

2 Fußwege 4,00 m breit

103,50 . 4,00

= 414,00 qm

3 Fußwege 2,00 m breit

(31,00 + 58,00 + 34,00 + 29,00 + 30,00 + 21,00) . 2,00

406,00 qm

Fußwege:

= 2.621,50 qm

=====

8.3 Öffentliche Parkplätze

2,25 . (17,00 + 17,00 + 17,00 + 17,00 + 53,00 + 173,00)

661,50 qm

Öffentliche Parkplätze: =

661,50 qm

=====

8.4 Private Strasse

92,00 . 5,50

= 506,00 qm

=====

8.5 Private Parkplätze

(37,00 + 32,00) . 5,50

= 379,50 qm

=====

8.6 Fläche Kinderspielplatz

= 1.696,00 qm

=====

8.7 Fläche des Grundstückes für Gemeinbedarf

$$11\ 118,00 + 3676 = 14.794,00 \text{ qm}$$

$$8.8 \text{ Fläche Ladenzentrum: } 33,00 \cdot 68,00 = 2.244,00 \text{ qm}$$

$$8.9 \text{ Fläche Adidas} = 23.786,50 \text{ qm}$$

8.10 Grünflächen

$$\text{Ladenz.: } 82,00 \cdot 3,00 = 246,00 \text{ qm}$$

$$\begin{aligned} \text{Westl-: } & 28,00 \cdot 25,00/2 + 14,00 + 28,50 \cdot 31,00/2 \\ & + 15,00 \cdot 1,50 + 18,50 \cdot 1,00 + 28,00 \cdot \\ & 39,50/2 + 61,00 \cdot 10,50/2 = 7.448,75 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & 52,00 \cdot 14,00 + 16,00 \cdot 1,50 + 28,00 \cdot 2,00 + \\ & 46,00 \cdot 5,00 + 46,00 + 20,00 \cdot 8,00 + 20,50 \cdot \\ & 9,00 + 21,00 \cdot 8,00 + 39,00 \cdot 2,50 + 21,00 \cdot \\ & 7,50 + 3,50 + 24,50 \cdot 13,00 + 21,00 \cdot 8,00 + \\ & 20,50 \cdot 5,50 + 5,00 \cdot 5,00 + 15,00 \cdot 6,00 = 2.562,75 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$= 10.257,50 \text{ qm}$$

Herzogenaurach, den 3.2.1978

Der Architekt!

BERNHARD POPP  
ARCHITEKT  
8522 HERZOGENAURACH  
ERLANGER STR. 21 - TEL. 26 30