



**Stadt Herzogenaurach**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 B**

**„Zwischen Eschenstrasse  
und Tennisplatz „**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Stand 07.11.2007



Schulz - Seissl + Partner  
Gründlacher Str. 22 T 09131 / 81646-0  
D 91058 Erlangen F 09131 / 81646-1

## **ANHANG**

- I. Schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchung
- II. Pflanz - und Artenliste der Stadt Herzogenaurach
- III. Städtebauliches Entwurfskonzept – Verkehr -

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Aufstellung

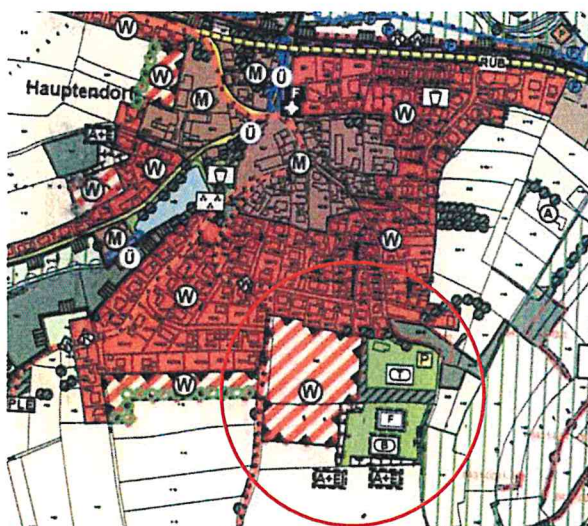
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 25.06.1997 im Sinne des § 30 BauGB.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.01.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.08.2004 zugestimmt. Dieser Entwurf umfasst zusätzlich die Grundstücke Flur Nr. 407 und 415 (Teilflächen), Gemarkung Burgstall, für den Straßenausbau der Eschenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit in der Gemarkung Burgstall die Grundstücke Flur-Nr. 385 und 386, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 390, 407 und 415.

### 1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr.17 b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“ wird aus dem am 03.03.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht im westlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche und im östlichen Teil Tennis-, Fest- und Bolzplatzflächen vor, eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 2. PLANUNGSZIELE

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen.

Ein wesentliches Element des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte. Dazu zählen :

- Beachtung energetischer Belange bei der Gebäudestellung (Süd - und Südwestausrichtung ) und Gebäudegestaltung (kleinste Fensteröffnungen nach Norden und Öffnung der Fassade nach Süden, passive Sonnenenergiegewinnung)
- Gasversorgung - Empfehlung zur Energieeinsparung mit technischen Mitteln (Einsatz von Brennwertkesseln, Solarzellen, Wärmepumpen etc.)
- Schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Regenwassersammlung in Zisternen

Um die Energiesparpotentiale voll auszuschöpfen sollen die Häuser in der Regel nach Süden ausgerichtet und mit entsprechender Solararchitektur ausgeführt werden.

Es ist beabsichtigt, die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser als KfW-Energiesparhaus 60 bzw. 40 zu errichten.

### **3. SITUATION**

#### **3.1 Lage des Gebietes**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hauptendorf. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt durch die Eschenstraße im Westen, der bestehenden Wohnbebauung im Norden, im Osten entlang der Grundstücksgrenzen des vorhandenen Tennisplatzes, Fl. Nr. 386 der Gemarkung Burgstall, sowie entlang der Grenze des Bolz - und Festplatzes, und südlich nach Planfestsetzung.

#### **3.2 Topographie**

Der überwiegende Teil des Geländes fällt von Süden nach Norden in einer Länge von 170 m um ca. 6 m. Der höchste Punkt liegt etwa bei 324 m ü. NN., der tiefste bei 318 ü. NN. Das durchschnittliche Gefälle liegt bei 3,5%.

#### **3.3 Vegetationsbestände**

Zusammenhängende Vegetationsbestände sind auf dem bestehenden Erdwall, der das Tennisplatzgelände abgrenzt und an der östlichen Grenze des Planungsgebietes, in Form von Sträuchern und kleineren Bäumen vorhanden und bleiben unverändert.

Das restliche Gebiet ist durch den Betrieb des Fußballplatzes und durch intensive landwirtschaftliche Nutzung komplett ausgeräumt und somit von geringem ökologischen Wert.

### **4. STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT**

#### **4.1 Leitgedanke**

Die Ausweisung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entspricht der vorhandene Siedlungsstruktur und ermöglicht deren Ausweitung.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel - und Doppelhäusern in der offenen Bauweise, durch Beschränkung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch Angaben über zulässige Wand- und Firsthöhen wird die ortsübliche Bebauung fortgeführt.

Neben den o. g. Festsetzungen beschränkt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ferner die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten auf 1 WE in Doppel- bzw. 2 WE in Einzelhäusern. Für die südlichste Bauzeile (WA 3) wird auch in den Einzelhäusern die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 1 beschränkt.

Zusätzliche Festsetzungen zur Grünordnung, zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zum Lärm- und Immissionsschutz gewährleisten eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in die bestehende Ortsstruktur.

Der bestehende Lärmschutzwall entlang der Tennisanlage wird aufgenommen und fortgeführt. Dieser schützt die künftige Wohnbebauung sowohl akustisch als auch visuell vor den benachbarten Sport- und Festplätzen.

## **4.2 Verkehr (s. Anhang III)**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, die unmittelbar in das Wohngebiet führende Eschenstraße wird im jetzigen Querschnitt verlängert.

Der hauptsächlich als Zu- und Abfahrtsstraße genutzte „Eichenberg“ weist nach Realisierung der Straßenplanung eine nahezu durchgängige Fahrbahnbreite von 5,50 m auf.

Gemäß „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85“ ist bei diesem Straßenquerschnitt ein Begegnungsverkehr mit unverminderter Geschwindigkeit zwischen Lkw / Pkw und verminderter Geschwindigkeit zwischen Lkw/Lkw unproblematisch.

Ausgehend von max. 44 neuen Wohneinheiten im Baugebiet und daraus resultierenden zusätzlichen ca. 170 bis 190 Fahrten in 24 Stunden auf den zu- und abführenden Straßen in Hauptendorf wird der Straßenquerschnitt im „Eichenberg“ der Funktion als Sammelstraße gerecht.

Durch den ebenfalls geplanten Ausbau der Gehwege und die geplante Umgestaltung der „Ahornstraße“ zu einem verkehrsberuhigten Bereich, wird die Fußgängerverbindung von der Ortsmitte (Bushaltestelle) in das bestehende Wohngebiet und zur geplanten Erweiterungsfläche deutlich verbessert.

Die Neugestaltung im Bereich der Ortsmitte und die Straßenverengung in der Hauptendorfer Straße wirken sich zudem geschwindigkeitshemmend aus.

### **4.2.1 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Eschenstraße in südliche Richtung. Zwei von der Eschenstraße abgehende Wohnstraßen erschließen das Baugebiet in östliche Richtung. In Nord-Süd-Richtung wird das Baugebiet über den „Anger“ erschlossen.

Von den öffentlichen Straßen abzweigende private Wohnwege (West / Ost-verlaufend) erschließen die Wohngebäude von Norden.

Die für die Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung StS Herzogenaaurach nachgewiesen.

Die Zufahrt zum Fest- und Bolzplatz erfolgt im Süden des Plangebietes.

### **4.3 Gemeinbedarf**

#### **4.3.1 Kinderspielplatz**

Im Norden des Planungsgebietes wird ein Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser ergänzt neben den Wohn- und Spielstraßen den Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder.

#### **4.3.2 Sonstige Freiflächen**

Ein Bolz- und Festplatz wird im Südosten des Planungsgebietes vorgesehen. Diese ausgewiesene Fläche wird mit Hilfe des Erdwalles von der Wohnbebauung abgeschirmt. Der Erdwall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **4.4 Versorgung für den täglichen Bedarf**

Zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen Einrichtungen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

## **5. ÖKOLOGIE**

### **5.1 Allgemeines**

Die Stadt Herzogenaurach bemüht sich seit längerer Zeit, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Demzufolge wurden in der vorliegenden Planung nicht nur Belange der Landschaftsplanung sondern auch weitergehende Aspekte der Ökologie eingearbeitet.

Befragungen ergaben, dass ca. 60 % der Bauinteressierten ökologische Baustoffe, energiesparendes Bauen und eine umweltfreundliche Heizung (Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude, Gasversorgung der Siedlung) bevorzugen würden. Auch auf der zukünftigen Siedlungsfläche in Hauptendorf sollen diese Gesichtspunkte in der Planung und Realisierung Berücksichtigung finden, genau so wie der ökologische Umgang mit Wasser.

Auch auf Belange der guten Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wurde dabei besondere Rücksicht genommen.

### **5.2 Bewertung der Landschaft**

Im FNP der Stadt Herzogenaurach sind keine grünordnerischen Maßnahmen veranlasst. Biotope sind nicht vorhanden. Weitere Maßnahmen nach dem Arten- und Biotopenschutzprogramm sind nicht gefordert.

### **5.3 Lärmschutz**

Zur Abwehr eventuell auftretender erhöhter Lärmimmission, ausgehend von der Tennisanlage und des Bolz- und Festplatzes sind folgende Maßnahmen, gemäß der schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros W. Sorge ( Anhang I), vorzunehmen :

- Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles entlang des Bolz - und Festplatzes.
- Lückenschluss zwischen bestehender Lärmschutzwand und –wall entlang der Tennisanlage.
- Bei Häusern die entlang des Lärmschutzwalles errichtet werden sind auf der Ostseite der Gebäude keine Fensteröffnungen in Wohn - und Aufenthaltsräumen, die über Erdgeschoß liegen, zulässig.
- Festlegung der Nutzungszeiten für den Fest- und Bolzplatzbetrieb:  
Nutzung nur außerhalb der Ruhezeiten, d. h. an Werktagen zwischen 8.00 – 20.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr:  
Hierbei ist mit der Einhaltung des höchstzulässigen Immissionsrichtwertes an allen untersuchten Immissionspunkten zu rechnen.

#### **5.4 Versiegelung**

Es dürfen max. 50% der Grundstücksflächen, einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen, befestigt werden. Grundstücksein- und Ausfahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen) errichtet werden.

#### **5.5 Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach §1 BauGB**

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Prüfung umweltrelevanter Belange erfolgt im Umweltbericht. Dieser wird als separates Schriftstück erarbeitet und liegt den Antragsunterlagen bei.

#### **5.6 Eingriffsregelung**

Gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG werden durch die Integration von Grünordnungsplänen in die Bebauungspläne die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt. Die Durchführung der Eingriffsregelung in diesem Verfahren erfolgt gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU 2003). Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im beiliegenden Naturschutzfachlichen Gutachten und dem Umweltbericht dargelegt.

### **6. GRÜNORDNUNG**

#### **6.1 Lärmschutzwall**

Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:1 mit Ausrundungen zu den Geländekanten. Der Lärmschutzwall ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Kern der Pflanzung finden Bäume 1. und 2. Ordnung Verwendung (Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche). In den Randbereichen sind drei- bis fünfreihig Sträucher zu pflanzen (Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Wildrosen). Die Anzahl der Pflanzen beträgt 1Stk/qm.

## **6.2 Gehölzpflanzungen zur Landschaftlichen Einbindung**

Zur landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes sind am südlichen und östlichen Rand Hecken und Gras-/Krautfluren anzulegen (mind. dreireihige Hecken aus Schlehe, Weißdorn und Wildrose). Zur Sicherung eines ausreichenden Entwicklungsraumes der Bepflanzung, ist zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Pflanzabstand von mindestens 4m einzuhalten.

## **6.3 Pflanzenauswahl für sonstige Pflanzungen**

Die Pflanzenauswahl soll sich an den potentiell natürlichen Vegetationen orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz - und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf dem geplanten Kinderspielplatz, darf nicht mit giftigen Pflanzen " Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen.

Baum - und Strauchwerkpflanzungen werden im Planwerk, insbesondere im Straßenbegleitgrün und bei der Ortsrandbegrünung mit Standortbindung bzw. für sonstige öffentlich und privat genutzte Grünflächen mit Standortempfehlung festgesetzt.

Soweit zum Planungszeitpunkt Belange von Feuerwehr und Versorgungsträgern bekannt sind, werden diese entsprechend berücksichtigt.

## **6.4 Durchgrünung des Baugebietes**

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes bestehen Pflanzgebote für Einzelbäume im Bereich der Baugrundstücke (mind. je ein mittel- bis großkroniger Baum je Parzelle) und Stellplätze (mind. ein großkroniger Baum je 5 Stellplätze). Carports sind mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen. Fensterlosen Gebäudeteilen ab 3,5m Breite und Garagenwände sind mit einer Wandbegrünung zu versehen, sofern keine architektonischen Belange entgegenstehen.

## **7. VERSORGUNG - ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung ( Wasser, Strom, Gas, Entwässerung ) muss noch hergestellt werden. Die Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag der Stadt Herzogenaurach mit dem Vorhabensträger sichergestellt.

### **7.1 Abwasserableitung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Anwesen im Trennsystem an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Herzogenaurach. Eine erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage wird durch einen Erschließungsvertrag der Stadt Herzogenaurach mit dem Vorhabensträger sichergestellt.



## **7.2 Regenwassersammlung / Regenwasserbeseitigung**

Zur Schonung der Trinkwasservorräte und Minderung der Abwasserspitzen wird die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung empfohlen.

Eine Sammlung von Regenwasser aus den Dachflächen in Zisternen wird im Erschließungsvertrag rechtlich gesichert. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen muss mindestens 20 l pro qm projizierter Dachfläche betragen. Die Zisternen haben keine Rückhaltefunktion.

Niederschlagswässer werden über einen Oberflächenwasserkanal in der Ortsmitte von Hauptendorf in den Litzelbach geführt. Hierzu ist beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet. Die Größe der Rückhaltungen als auch der Nachweis eines ausreichenden Vorfluters obliegt dem Wasserrechtsverfahren.

## **7.3 Abfallbeseitigung**

Die festen Abfallstoffe werden gemäß Satzung ( i.d. derzeit gültigen Fassung ) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

## **7.4 Heizungsarten**

Neben den fossilen Energien sollen bevorzugt regenerative Energieträger und Techniken mit hohem Wirkungsgrad zum Einsatz kommen (z.B. Solarenergie, Wärmepumpen, BHKWs)

## **7.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel durch die Herzo-Werke. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

## **7.6 Straßen**

Eine verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes wird durch einen Erschließungsvertrag der Stadt Herzogenaurach mit dem Vorhabensträger sichergestellt.

## **8. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

Gemäß Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist keine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (neu ausgewiesenes Wohngebiet 14.130 m<sup>2</sup> x 0,5 GRZ = 7.065 m<sup>2</sup>).

## 8. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

### Entfernungen:

- Omnibushaltestelle ca. 800 m
- Volksschule ca. 2.600 m
- Versorgungsläden ca. 1.500 m
- Gemeindeverwaltung ca. 2.500 m
- Kirche ca. 1.400 m

## 9. PLANUNGSDATEN

Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO folgendermaßen festgesetzt :

- Geltungsbereich (ohne Tennisplatz) 30.000 qm
- Tennisplatz Bestand
- Allgemeines Wohngebiet ( WA) 14.130 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen  
(einschl. Begleitgrün) 4.220 qm
- Spielplatz 250 qm
- Fest / Bolzplatz 7.835 qm
- Grünflächen  
(einschl. neuer Lärmschutzwall) 2.520 qm
- Zufahrt Fest / Bolzplatz 695 qm