

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 39  
„ZWISCHEN HERZOGENAURACH UND NIEDERNDORF,  
VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
für die Grundstücke Flur Nr. 3579, 3581/1 und 3586/64, Gemarkung  
Herzogenaurach"**

**1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.01.2002 beschlossen, für die Grundstücke 3579, 3581/1 und 3586/64, Gemarkung Herzogenaurach, eine Vereinfachte Änderung durchzuführen.

**2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 10.04.1986 rechtskräftig.

**3. Begründung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf" setzt für die, von der vereinfachten Änderung betroffenen Flurstücke Folgendes fest:

Flur Nr. 3579, Gemarkung Herzogenaurach,  
Mischgebiet mit mehrgeschossiger, geschlossener Bauweise (II+D, Hausgruppen)

Flur Nr. 3581/1, Gemarkung Herzogenaurach,  
allgemeines Wohngebiet mit mehrgeschossiger, geschlossener Bauweise (II+D, Hausgruppen)

Flur Nr. 3586/64, Gemarkung Herzogenaurach,  
Fläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Bedarfsorientiert und der vorhandenen Gebietscharakteristik angepasst soll die künftige bauliche Nutzung für die beiden erstgenannten Flurstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf dem Baugrundstück Flur Nr. 3579, Gemarkung Herzogenaurach, sollen vier Einzelhäuser, auf der Flur Nr. 3581/1, Gemarkung Herzogenaurach, vier Doppelhäuser entstehen.

Für beide Bauflächen wird die Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse (I+D) begrenzt.

Die nachzuweisenden Stellplätze für die Bebauung auf der Flur Nr. 3581/1, Gemarkung Herzogenaurach, werden auf dem Grundstück Flur Nr. 3586/64, Gemarkung Herzogenaurach, als Gemeinschaftsanlage errichtet.

Zur Erweiterung bereits vorhandener Grünzüge und zur Sicherung von Sichtbeziehungen werden Teilflächen der Flur Nr. 3579 und 3581/1, Gemarkung Herzogenaurach, als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 „Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“ bzgl. Dachneigung, Gestaltung usw. bleiben bestehen.

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### 4. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das vorhandenen Ortsnetz gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Privatstraßen/-wege in Verlängerung öffentlicher Verkehrsflächen.

#### 5. Fläche

Die Fläche der Vereinfachten Änderung beträgt insgesamt: ca. 4.052 qm

davon entfallen auf:

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| <u>allgemeines Wohngebiet:</u>       | ca. 3.435 qm |
| Flur Nr.: 3579, Gem. Herzogenaurach  | ca. 1.563 qm |
| Flur Nr.:3581/1, Gem. Herzogenaurach | ca. 1.872 qm |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| <u>öffentliche Grünfläche:</u>        | ca. 305 qm |
| Flur Nr.: 3579, Gem. Herzogenaurach   | ca. 253 qm |
| Flur Nr.: 3581/1, Gem. Herzogenaurach | ca. 52 qm  |

|   |            |
|---|------------|
| <u>Fläche für Gemeinschaftsanlagen:</u> |            |
| Flur Nr. 3586/64, Gem. Herzogenaurach   | ca. 312 qm |

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, den 15.02.2002



Fuchs



Strater