

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 55

„Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“

-2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Fassung: 2. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	3
1.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Planungsanlass	4
2. Zusammenfassung	6
3. Anhang	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23. Januar 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ in Bezug auf die künftige Bebauung für den 3. Bauabschnitt zu ändern.

Der Geltungsbereich, des Änderungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 121.863 m² und betrifft die Bauflächen südlich des zentralen Grünzugs.

Die Änderung bzw. Ergänzung erfolgt im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen für diese Verfahrenswahl liegen vor:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Überwachung nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde ist nicht anzuwenden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

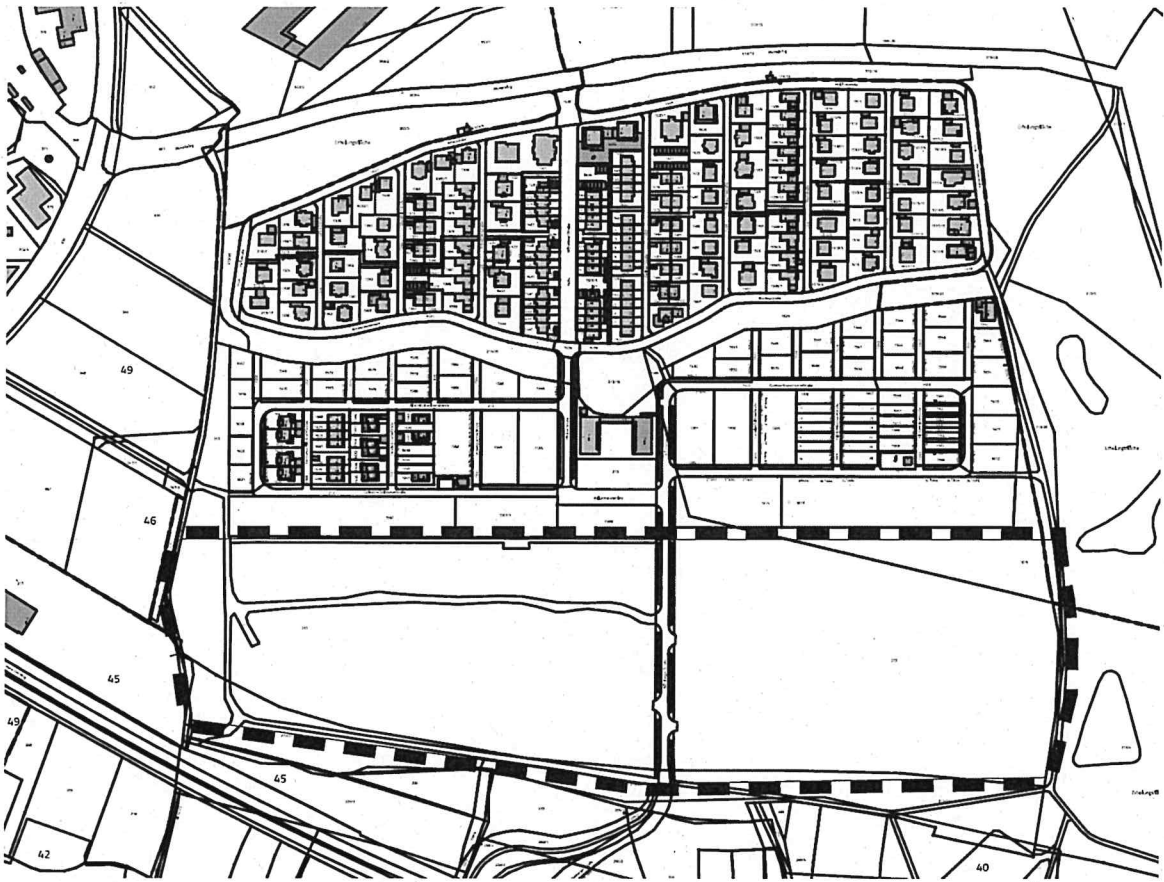
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird durch die 2. Vereinfachte Änderung nicht erforderlich.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt nordöstlich von Herzogenaurach und umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 121.863 m² und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch angrenzende Grün-, Erholungs- und Ausgleichsflächen,
- westlich durch Gewerbe- und Ackerflächen,
- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB bzw. den zweiten Bauabschnitt der Herzo Base,
- sowie östlich durch die Grünflächen, die der Erholung bzw. Regenrückhaltung dienen sowie eine ökologische Ausgleichsfunktion haben.



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2018

1.3. Planungsanlass

Wie bereits im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke im 2. Bauabschnitt des seit 27. März 2013 rechtswirksamen Bebauungsplanes wird auch für den 3. Bauabschnitt deutlich, dass die hier festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Baufelder WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen.

Durch die Ausweitung der zulässigen Baufelder und durch ergänzende zeichnerische Festsetzungen von „Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bedarfsorientierter Einzelhäuser geschaffen. Die geringfügige Ausweitung der Baugrenze im Baufeld WA 3.2 hat gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom 30. September 2011 keinen Einfluss auf die Festlegung des Lärmpegelbereichs II. Die Darstellung des Lärmpegelbereichs wird nach Abgleich der Ergebnisse des Lärmgutachtens entsprechend redaktionell angepasst.

Zur Wahrung der städtebaulichen Fluchten werden außerdem die bisherigen Baugrenzen im Bereich der öffentlichen Fußwege (WA 3.2 und WA 4.2) um 3 m zurück genommen. Anstelle dessen und auf einigen weiteren Flächen werden zusätzliche Bereiche für Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Abstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ergänzt.

Ziel des Änderungsplanes ist es zudem, möglichst zahlreichen Bauherren im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Bayerische Bauordnung ein kosten- und zeitsparendes Bauantragsverfahren zu ermöglichen, so dass eine zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für den dritten Bauabschnitt erforderlich ist.

Neben der Anpassungen im Planteil erfolgt auch eine Ergänzung bzw. Änderung der textlichen Festsetzung:

Die im Planblatt aufgeführten „Örtlichen Bauvorschriften“ werden bezüglich der Festsetzung 1. **„Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“** erweitert, so dass die bereits im Gestaltungshandbuch geforderten Vorgaben bezüglich der einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern auch in den textlichen Festsetzungen wiederzufinden sind. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung (z.B. Fensteröffnung, Materialwahl) hat eine Angleichung zu erfolgen, so dass die Hausgruppen als gestalterische Einheit wahrnehmbar sind.

Der Punkt 1.5 **„Nebenanlagen“** der örtlichen Bauvorschriften wird dahingehend erweitert, dass die Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuschen) nicht ausschließlich aus Holz, sondern auch aus Metall errichtet werden dürfen. Gartenhäuser aus Metall sind in dunklen, gedeckten Farbtönen (z.B. anthrazit) auszuführen.

Die Festsetzung 2 **„Einfriedungen“** wird entsprechend der 1. Vereinfachten Änderung im Bereich des zweiten Bauabschnittes für den dritten Bauabschnitt übernommen. Es erfolgt eine Ergänzung bzw. textliche Anpassung zu den auf dem Planblatt aufgeführten „Örtlichen Bauvorschriften“ bzgl. der zulässigen Einfriedung zu Einzelhäusern / Hausgruppen. Im zweiten Änderungsplan wird ebenfalls die identische Formulierung gewählt, die deutlich darlegt, dass die Höhenbeschränkung von max. 1,20 m ausschließlich für Einfriedungszäune, aber nicht für Heckenbepflanzungen gilt. Darüber hinaus wird die Einfriedung um die Zulässigkeit von Metallzäunen ergänzt.

Die Festsetzungen zu Punkt 3.2 **„Abstandsflächen“** werden ergänzt, um den Bauherren die Nutzung der Garage als Dachterrasse zu ermöglichen:

Abweichend von Art. 6 BayBO ist die Nutzung von Grenzgaragen als Dachterrasse zulässig, vorausgesetzt die Nutzung hält mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenze ein.

In diesem Zusammenhang wird außerdem die örtliche Bauvorschrift 1.2 **„Dachform und -aufbau“** dahingehend ergänzt, dass Garagen vollständig extensiv zu begrünen sind, insofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Weiterhin wird die Festsetzung 4.1 **Stellplätze, Garagen, Carports** dahingehend erweitert, dass offene Stellplätze für Besucher- oder Kundenverkehr auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. So sind diese nicht zwingend in Tiefgaragen nachzuweisen, was eine bessere Benutzerfreundlichkeit sowie Barrierefreiheit gewährleistet. Dies betrifft vor allem die Baufelder WA 3.5, WA 3.6, WA 4.5, WA 4.6 des dritten Bauabschnittes.

Der Punkt **4.3 Sonstige Nebenanlagen** schließt die Errichtung von Nebenanlagen in den Bau-
feldern WA 3.5, WA 3.6, WA 4.5 und WA 4.6 derzeit aus. Auch im Bereich der Mehrfamilienhäu-
ser besteht die Notwendigkeit Nebenanlagen, wie z.B. Fahrradabstellanlagen oder Mülleinhau-
sungen, zu errichten. Daher wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass Nebenanlagen
mit einem Abstand von 1 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auch außerhalb der Bau-
grenze zulässig sind.

Die textlichen Änderungen der zweiten vereinfachten Änderung werden im Bebauungsplan
blau dargestellt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo
Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ bleiben vollumfänglich bestehen.

2. Zusammenfassung

Die genannten Änderungen und Ergänzungen umfassen die Ausweitung bzw. Anpassung der
Baugrenzen für die Baufelder WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sowie die zeichnerische
Festsetzung erforderlicher Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze und Nebenanlagen. Die-
se Anpassung wird notwendig, um eine bedarfsorientierte Bebauung zu ermöglichen.

Die angepassten Festsetzungen zu Nebenanlagen und Abstandsflächen, Stellplätzen und Ein-
friedungen sowie zur Nutzung bzw. Begrünung der Dachflächen erweitern den individuellen
Gestaltungsspielraum der Bauherren.

Bezüglich der Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern wird durch die Ergänzung der textli-
chen Festsetzungen sichergestellt, dass diese als harmonische Einheit wahrnehmbar sind, die
Vorgaben des Gestaltungshandbuches eingehalten werden und das städtebauliche Konzept
des Bebauungsplanes gewahrt bleibt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Grundzüge der Planung durch den Änderungsplan
in keiner Weise berührt werden. Das dem rechtswirksamen Bebauungsplan zugrunde liegende
Planungskonzept (Weiterführung eines klaren Ordnungssystems, stringente Freiraumstruktu-
ren, klares, einprägsames Erschließungssystem) bleibt vollständig erhalten. Die Ausweitung
der Baugrenzen gewährleistet nach wie vor eine geordnete städtebauliche Entwicklung und
folgt der Zielsetzung, den Raum für eine variable Bebauung innerhalb der linearen Strukturen
zu schaffen.

Die weiteren redaktionellen Ergänzungen bzw. Anpassungen haben ausschließlich klarstellen-
den Charakter.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

2. Januar 2019



Kathleen Schübler

3. Anhang

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Sträucher zur Anpflanzung von Hecken: (s. Örtliche Bauvorschriften 2. Einfriedungen)

Alpen Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	
Besenginster (<i>Cytisus scoparius</i>)	
Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Deutzie (<i>Deutzia gracilis</i>)	
Duft-Schneeball (<i>Viburnum farreri</i>)	
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	
Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	giftig
Filz-Rose (<i>Rosa tomentosa</i>)	
Gefüllter Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	
Gemeine Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	giftig
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	
Kirsch-Lorbeer (<i>Prunus laurocerasus</i>)	giftig
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	giftig
Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus</i> in Sorten)	
Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	giftig
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	giftig
Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i> agg.)	
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	
Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)	
Tatarische Heckenkirsche (<i>Lonicera tatarica</i>)	giftig
Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	
Weißer Hartriegel (<i>Cornus alba</i>)	
Winter-Jasmin (<i>Jasminum nudiflorum</i>)	
Zweigriffiger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> agg.)	