

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 67

**„Erweiterung Hammerbach Nord – Dorfgebiet“, nach § 13a
BauGB**

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Stand: 1. April 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
2.1	Örtliche Lage	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4.	Angaben zum Bestand	8
5.	Planung	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen	10
5.3	Gestalterische Festsetzungen	11
5.4	Pflanz- und Erhaltungsgebot, Grünordnung	12
6.	Erschließung	12
6.1	Straßen und Wege	12
6.2	Wasser, Strom- und Wärmeversorgung	12
6.3	Leistungsrechte	13
6.4	Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser	13
6.5	Abfallentsorgung	13
6.6	Telekommunikation	13
6.7	Öffentlicher Personennahverkehr	13
7.	Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft	14
7.1	Klimaschutz	14
7.2	Immissionsschutz	14
7.3	Bodenschutz	16
7.4	Wasserwirtschaft	16
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
7.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete	17
7.7	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
8.	Zusammenfassung und wesentliche Auswirkungen der Planung	17

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19. Juni 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5. Juli 2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18a „Hammerbach Nord“ vom 24. Juli 1986 aufzuheben und damit dieses Bauleitplanverfahren zu beenden.

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 den § 13a BauGB in das Gesetz aufgenommen. Den Kommunen wird es hierdurch ermöglicht, die sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Das Plangebiet ist unter der Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Der Geltungsbereich schließt nördlich und östlich an die vorhandene Siedlungsstruktur an und wird westlich und nordwestlich von landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen eingefasst. Innerhalb des nördlichen Teils des Geltungsbereichs befindet sich weiterhin ein bestehender Gewerbebetrieb.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen für diesen Bebauungsplan vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Hammerbach geschaffen werden.

Auf Grund des fehlenden Planungsrechtes und unzureichender Infrastruktureinrichtungen mussten in der Vergangenheit zahlreiche Bauanfragen abgelehnt werden. Die vorhandene Kanaleinrichtung wurde zwischenzeitlich ertüchtigt, so dass eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung gegenwärtig gewährleistet werden kann.

Neben der Schaffung von Wohnraum ist es das Ziel der Stadt Herzogenaurach, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Funktionsfähigkeit ihrer ländlich geprägten Ortsteile und ihre Entwick-

lungsmöglichkeiten zu sichern. Eine Möglichkeit der Stärkung dörflicher Strukturen auf Gemeindeebene ist die Sicherung dieser Gebiete mit der Festsetzung eines Dorfgebietes im Rahmen der Bauleitplanung.

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Dabei sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind z. B. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)

Weiterhin fordert § 1a BauGB ausdrücklich: „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord – Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB wurden folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung verwendet:

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.1 Örtliche Lage

Die Stadt Herzogenaurach mit ca. 24.645 Einwohnern (Stadt Herzogenaurach, Stand: Januar 2018) liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Herzogenaurach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Über den Autobahnanschluss Frauenaaurach besitzt Herzogenaurach eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt die Attraktivität der Stadt als Wohn- sowie auch als Gewerbestandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB liegt im nordwestlichen Bereich von Herzogenaurach, im ländlich geprägten Ortsteil Hammerbach.

Die örtliche Lage des Plangebietes ist in folgender Abbildung dargestellt:



Örtliche Lage des Plangebietes

Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

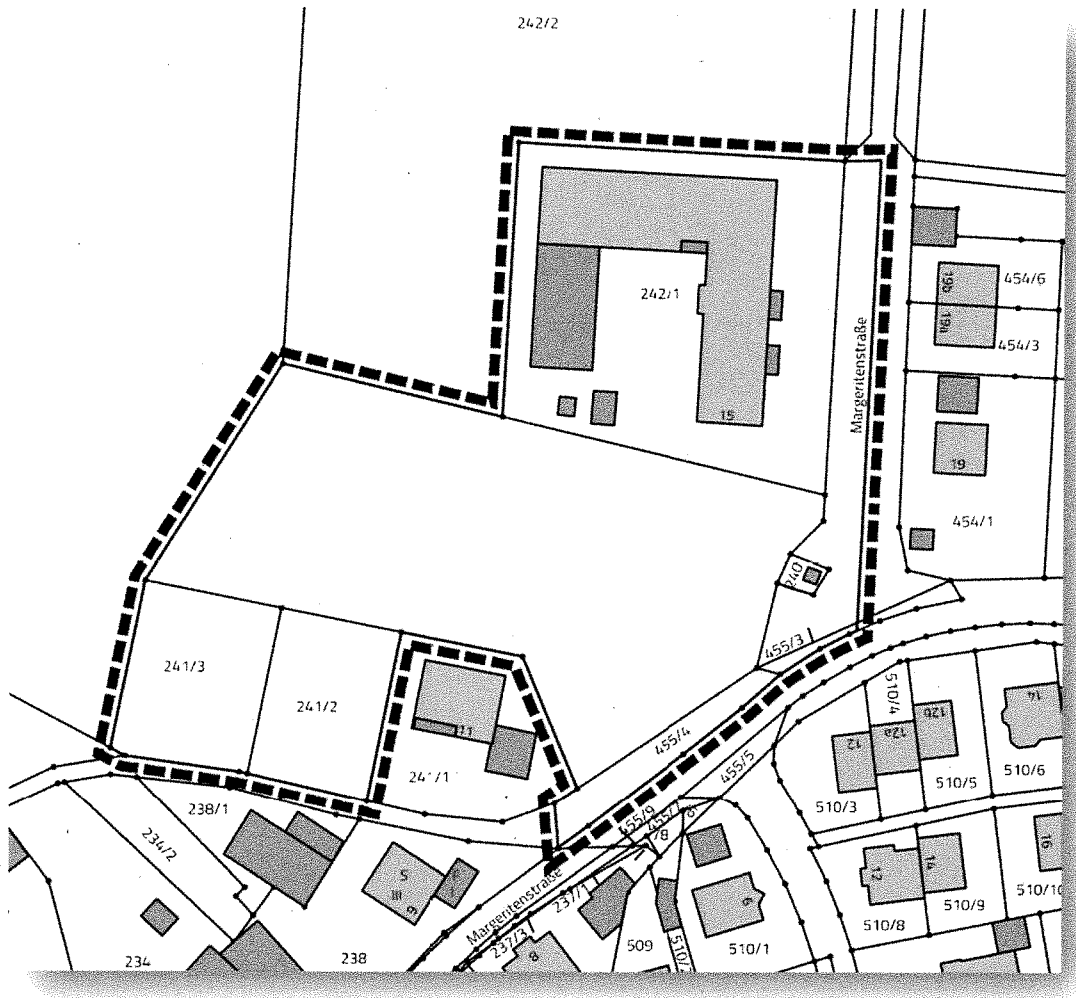
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB umfasst die Fl. Nr. 241/2, 241/3, 455/4, 240, 242/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 387, 455/3 und 241, Gemarkung Hammerbach.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kreisstraße ERH 25 und erstreckt sich entlang der Margeritenstraße in nordwestliche Richtung und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie
- östlich und südlich durch angrenzende Wohnbebauung.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 10.747 m².



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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

3. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sowie aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Im Folgenden werden daher die übergeordneten Planungen betrachtet.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Verbindliche Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung zur Beurteilung des Vorhabens enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. September 2013 sowie der Regionalplan Region Nürnberg.

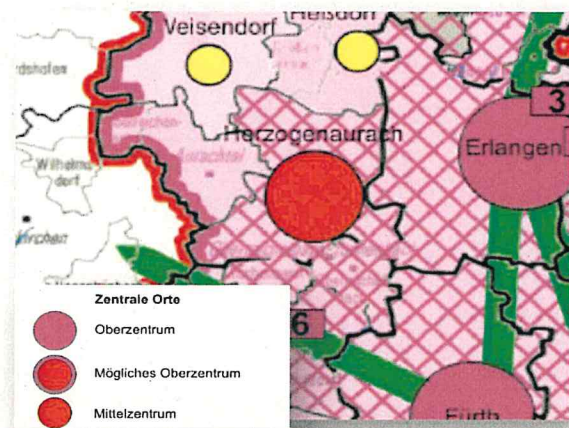
Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende Vorgaben:

- **Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen** sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst **in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten** auszuweisen.
- In den Siedlungsgebieten sind die **vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung** vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll durch die **Reduzierung des Energieverbrauchs**, der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Schaffung natürlicher **Speichermöglichkeiten** für Kohlendioxid und andere Treibhausgase Rechnung getragen werden.

Laut Regionalplan befindet sich Herzogenaurach im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. Der Regionalplan trifft in Bezug auf das geplante Vorhaben folgende Aussagen:

- Herzogenaurach ist ein Mittelzentrum mit dem überfachlichen Ziel, Entwicklungsimpulse für seinen gesamten Verflechtungsbereich zu geben.
- Weiterhin liegt Herzogenaurach an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Erlangen – Herzogenaurach. Innerhalb dieser Achsen soll eine weitere **Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten** angestrebt und der ÖPNV verbessert werden.
- Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Bereich der außerhalb davon gelegenen Unter- und Mittelzentren erhalten bleibt
- Die Sicherung von Betriebs- bzw. Aussiedlungsstandorten für entwicklungsfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe in der Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung.



Ausschnitt Regionalplan - Zentrale Orte

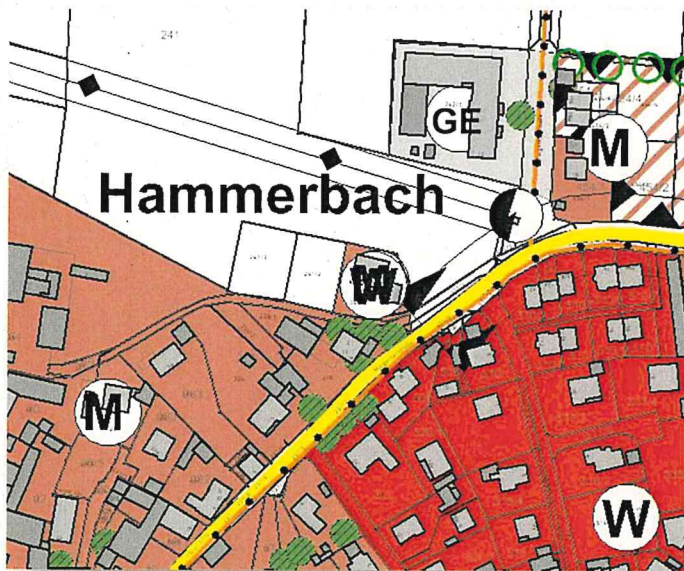
Den Vorgaben der übergeordneten Planungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Herzogenaurach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 3. März 2005.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Plangebietes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt sowie zum Teil im nördlichen Bereich als Gewerbegebiet (siehe Ausschnitt Flächennutzungsplan).

Angrenzend an das Plangebiet sind im nördlichen und westlichen Bereich ebenfalls Flächen für Landwirtschaft dargestellt.



Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Östlich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (zum Teil geplant) dar.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehenden gemischten Bauflächen sowie südöstlich an eine überörtliche Straße an.

Der sich aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan weicht von den inhaltlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Für die Anpassung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Bebauungs-

planänderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Dieser ermöglicht es nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nachrichtlichen Berichtigung anzupassen.

4. Angaben zum Bestand

Ein Teil des Plangebiets überlagert den Geltungsbereich des im Jahre 1986 lediglich aufgestellten, aber nicht weiter verfolgten Bebauungsplans Nr. 18a „Hammerbach Nord“. Da diese Planung nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung entspricht, wurde beschlossen, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und damit dieses Bauleitplanverfahren zu beenden.

Hammerbach ist ein gewachsener ländlich geprägter Ortsteil, mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Das Nebeneinander verschiedener Nutzungsformen ist typisch für die Charakteristik eines Dorfes. Der Ortskern und die angrenzenden Bereiche bestehen überwiegend aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden.

Die Flächen innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereiches werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der zugehörige landwirtschaftliche Betrieb (Fl.Nr. 34), welcher das Plangebiet prägt.

Der bestehende Gewerbebetrieb (Fl.Nr. 242/1) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Bestandsschutz des Gewerbebetriebes bleibt unabhängig davon vollumfänglich erhalten. Die Ergebnisse einer schalltechnischen Überprüfung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen sowohl für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69, als auch für ein Dorfgebiet (MD)

im Plangebiet sicher unterschritten werden. Es können somit der Bestandsschutz sowie ein ausreichender Entwicklungsspielraum des genehmigten Betriebes des Küchenstudios mit Ausstellungs- und Lagerflächen sowie der Holzzuschnittmöglichkeit für Sonderanfertigungen gewährleistet werden. Südlich angrenzend schließen neben bestehender Wohnbebauung auch gewerblich und landwirtschaftlich geprägte Gebäudestrukturen und Nutzungen an das Plangebiet an. Die in diesem Bereich rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 18 „Hammerbach“ sowie Nr. 18 „Hammerbach“ - 2. Änderung setzen als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet fest.

5. Planung

Die Festsetzung u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und gestalterischen Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, um die harmonische Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

Folgende Inhalte nach § 9 BauGB sind in dem Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB festgesetzt:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB wird als Art der Nutzung ein Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dient „der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und den südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Fl.Nr. 34) geprägt. Verstärkt wird die dörfliche Struktur durch die Weidewirtschaft der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die sich in nördlicher Richtung auf die Fl.Nr. 241 erstrecken. Durch die Tierhaltung kann es in diesem Bereich zu erhöhten Geruchsemissionen kommen. An den Geltungsbereich südlich angrenzend setzen die rechtswirksamen Bebauungspläne für die Bestandsbebauung ebenfalls ein Dorfgebiet fest, durch den Bebauungsplan Nr. 67 wird diese gemischte Nutzung nach Norden erweitert.

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2) werden ausgeschlossen.

Die Festsetzung als „Dorfgebiet“ ist somit nicht isoliert für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu betrachten, sondern muss im Zusammenhang mit der bestehenden Orts- und Siedlungsstruktur im Norden Hammerbachs gesehen werden. Entsprechend den Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise der angrenzenden Bebauungspläne wird das Ortsbild der Bestandsbebauung sowohl durch großflächige landwirtschaftliche Gebäudestrukturen als auch durch ortstypische kleinzellige Wohnbebauung bestimmt. Eine besondere städtebauliche Prägung erfährt das Plangebiet durch den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen entsprechenden baulichen Anlagen innerhalb der Hofstelle und durch die im

nördlichen Geltungsbereich vorhandene gewerbliche Einheit.

Landwirtschaftliche Nutzung, das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben stellen die typischen Nutzungsformen eines Dorfgebietes dar. In konsequenter Fortschreibung der örtlichen Gegebenheiten ist es daher sinnvoll das Plangebiet als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO auszuweisen.

Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen werden auf 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) festgesetzt. Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Überprüfung des ausreichenden Bestandschutzes des bestehenden Gewerbebetriebs, werden die Dichtekennziffern im Bereich der nördlichen Teilflächen des Plangebietes auf 0,6 (GRZ) und 1,0 (GFZ) erhöht. Somit findet neben der Bestandssicherung des Gewerbebetriebs auch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit Berücksichtigung.

Mit diesen Werten werden die Obergrenzen für „Dorfgebiete“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitestgehend unterschritten, um dennoch eine aufgelockerte Bebauung, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert zu gewährleisten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird außerdem durch eine max. zulässige Traufhöhe von 3,50 m, eine max. zulässige Firsthöhe von 10,0 m (Bezugspunkt ist hierbei jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) begrenzt, so dass eine harmonische Einbindung in die Bestandsbebauung gewährleistet wird.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen

Für das gesamte Plangebiet wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Eine umlaufende Baugrenze gewährleistet hierbei eine flexible Nutzung der Grundstücke und ermöglicht neben einer Wohnbebauung auch eine gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung. Auf die Festsetzung der Firstrichtungen wird verzichtet um den typischen Anforderungen einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet gerecht zu werden.

Im Bereich der nördlichen Teilflächen wird zur Erweiterung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebs eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen vorgenommen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind nur

- Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten,
- Fahrrad- und Müllunterstände,
- Garten – und Gerätehäuschen (in Holzausführung) bis zu einer Größe von 7 m² sowie
- Einfriedungen

zulässig.

Zur Klarstellung und Betonung der beabsichtigten Nutzungsmischung des Gebietes wird bei Einrichtungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO eine ergänzende Regelung für Werbeanlagen aufgenommen. Um hierbei keine störenden Auswirkungen für nahegelegene Wohngebäude zu erhalten,

wird die maximale Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf ein städtebaulich verträgliches Maß von maximal 3 m² beschränkt.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es wird der Nachweis über die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet ist.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Als Dachform wird im Geltungsbereich für die Hauptgebäude ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 42-52° zugelassen.

Für Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel in den Farben ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel sind unzulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Der maximale Dachüberstand ist auf 0,5 m begrenzt. Die maximal zulässige Höhe des Kniestocks beträgt 0,625 m.

Doppelhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten, so dass sie als gestalterische Einheit wahrnehmbar sind.

Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Als Dachform ist neben dem Satteldach auch die Ausführung eines extensiv begrünten Flachdachs zulässig. Die Dachbegrünung trägt zur gestalterischen Aufwertung der geplanten Baukörper bei und lässt positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die Niederschlagswasserrückhaltung erwarten.

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatte (keine Wellplatten) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig.

Alternativ kann auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an den Einfahrten bzw. Eingängen zulässig.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zulässig.

5.4 Pflanz- und Erhaltungsgebot, Grünordnung

Entlang des westlichen Bereiches des Plangebietes sind Anpflanzungen auszuführen, so dass eine wirksame, dichte Ortsrandeingrünung entsteht. Die Pflanzungen sind gemäß der städtischen Pflanz- und Artenliste zu realisieren.

Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche vor. Diese wird mit einer Anpflanzung von heimischen Obstbäumen sowie einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung gestaltet.

Die Maßnahmen dienen dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes. Außerdem haben die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Auswirkung auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Sie bereichern die Standortvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die Anbindung der geplanten Bauparzellen erfolgt durch einen Abzweig von der Margeritenstraße über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Diese wird als eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Breite der Planstraße wurde so gewählt, dass im nördlichen Straßenraum, entlang des Grünzuges öffentliche Parkplätze möglich sind. Die Parkflächen können u.a. als Besucherstellplätze genutzt werden und tragen dazu bei, auch im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze im Plangebiet vorzuhalten.

Im Nachgang des Behördenbeteiligungsverfahrens gem. §4 (2) BauGB und auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahme hat eine ergänzende Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landkreises stattgefunden.

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird die Darstellung einer Anbauverbotszone ergänzt, welche im Planbereich auf 7,5 m reduziert werden kann. In der Planzeichnung werden somit die entsprechenden Anpassungen vorgenommen bzw. die Darstellung der reduzierten Anbauverbotszone ergänzt, so dass deutlich erkennbar ist, welcher Bereich im Abstand von 7,5 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße ERH 25 von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Weiterhin werden ergänzend zum Planeintrag klarstellende Formulierungen in den Textlichen Festsetzungen zu den Sichtdreiecken aufgenommen.

6.2 Wasser, Strom- und Wärmeversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Die Wärmeversorgung sollte über regenerative Energieträger (z.B. Solarthermie, Holzpellets oder Geo- bzw. Agrothermie) erfolgen. Welcher regenerative Energieträger zur Ausführung kommt, kann erst im Rahmen der Gebietserschließung bzw. -entwicklung festgelegt werden. Inwieweit

die jeweiligen Voraussetzungen gegeben sind, hängt von verschiedenen Faktoren ab z.B. auch von einer gewissen Anschlussdichte im Gebiet.

Ein Anschluss an das Gas- oder Fernwärmenetz besteht nicht.

Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschriften hinaus ist anzustreben. Weiterhin wird der Einsatz regenerativer Energien ausdrücklich empfohlen.

6.3 Leitungsrechte

Die Erschließung (Strom, Wasser, Telefon) des Bestandsgebäude in der Margeritenstraße 11 (Fl.Nr. 241/1) verläuft über die Fl.Nr. 241 zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fl.Nr. 455/4). Das Leitungsrecht ist im Planteil als Hinweis dargestellt und bei zukünftigen Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auf der Fl.Nr. 241/2 ein Leitungsrecht (Trassenbreite 3 m) festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes gewährleisten zu können.

6.4 Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Eine Entwässerung im Trennsystem ist in diesem Bereich aus höhentechischen Gründen nicht möglich.

Darüber hinaus darf das anfallende Regenwasser der Dachflächen nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierter Dachfläche betragen.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt übernommen und ist sichergestellt.

6.6 Telekommunikation

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV) anzuwenden. Regelungen zu vorübergehende Absenkung der Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TGK enthalten.

Für die Leitungstrassen ist in den Straßenflächen eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

6.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Hammerbacher Straße“ der Buslinien 268 und 204 gewährleistet. Der Herzobus Linie 268 fährt in einem Zwei-Stunden-Takt. Der Regionalbus 204 verbindet Herzogenaurach über Hammerbach mit Höchststadt.

7. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft

7.1 Klimaschutz

Der Klimawandel stellt die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen. Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung daher in die städtebauliche Planung integriert worden (z.B. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).

Mit der geplanten Bebauung verändern sich die lokalen klimatischen Verhältnisse. Um diesen Auswirkungen zu begegnen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Baum- und Strauchpflanzungen im Straßenraum zur Vermeidung von Hitzeinseln,
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen im westlichen Bereich als Ortsrandeingrünung,
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien,
- Begrünung von Flachdächern.

Die Stadt Herzogenaurach weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung von regenerativen Energien empfohlen wird. Solaranlagen sind grundsätzlich unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben zulässig.

Ein geringer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen.

Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt. Weiterhin wird die Nutzung von Niederschlagswasser bzw. die Errichtung von Zisternen festgesetzt.

7.2 Immissionsschutz

Wie unter Punkt 5.1 dargelegt wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB ein Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf verwiesen, dass eine Überprüfung der ausreichenden Gewährleistung des Bestandsschutzes des genehmigten Betriebes des Küchenstudios mit Ausstellungs- und Lagerflächen sowie der Holzzuschnittmöglichkeit für Sonderanfertigungen gewährleistet werden sollte.

Die Ergebnisse einer schalltechnischen Überprüfung vom März 2019 auf Grundlage einer aktuellen Betriebsbeschreibung des Betriebes zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen sowohl für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69, als auch für ein Dorfgebiet (MD) im Plangebiet sicher unterschritten werden.

An der gewählten Nutzungsart kann daher festgehalten werden ohne, dass eine Einschränkung des Gewerbebetriebes oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten ist.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, daher ist in diesem Bereich mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet :

tags (6:00 – 22:00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22:00 – 6:00 Uhr) 40 dB(A)

Immissionsort im Dorfgebiet :

tags (6:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A)

nachts (22:00 – 6:00 Uhr) 45 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Die folgenden baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luft-

wärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

7.3 Bodenschutz

Im Hinblick auf die Verknappung natürlicher Ressourcen, u.a. auch des Bodens, gilt es mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das Gebot wurde mit § 1 Abs. 5 Satz 3 in das Baugesetzbuch integriert und richtet sich, wie das Ziel, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, an die Bauleitplanung in den Gemeinden.

Bei der Erschließungs- und Bautätigkeit ist auf den Schutz des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Bei der Planung und der Ausführung ist auf eine möglichst geringe Versiegelung und Befestigung zu achten. Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das in dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf das Nachbargrundstück das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Bei den nicht versiegelten Flächen ist der Boden in seiner natürlichen Funktion wieder so herzustellen, wie er ursprünglich vorhanden war.

Darüber hinaus sollen durch geeignete technische Maßnahmen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Die Ausführung der Bauarbeiten soll entsprechend der gültigen Regelwerke und Normen, z.B. DIN 19371, bodenschonend ausgeführt werden.

7.4 Wasserwirtschaft

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Drainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwassererhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zum vorliegenden Bebauungsplan erübrigt sich somit.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

7.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete

Innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Nationalparke nach § 24 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, sowie keine Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie 92/43 EWG und der europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA - Special Protection Area; Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden.

7.7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

8. Zusammenfassung und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB dient der Nachverdichtung und es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Hammerbach geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ sowie „Gewerbegebiet“ dargestellt. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird nun die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Bebauung entsprechend der zulässigen Nutzungen des künftigen Dorfgebietes zuzuführen. Die in dem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) dienen dem Schutz der bestehenden Bebauung.

Um den dörflichen Charakter des Quartieres zu erhalten sowie in Anlehnung an die Bestandsbebauung wird ein „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise kann zum einen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den anhaltenden Nachfragedruck nach Baugrundstücken in Herzogenaurach Rechnung zu tragen. Zum anderen wird die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe und landwirtschaftlicher Betriebe ermöglicht.

Der Bestandsschutz des vorhandenen Gewerbebetriebes im nördlichen Dorfgebiet bleibt unabhängig davon vollumfänglich erhalten. Weiterhin wird der bestehende landwirtschaftliche Betrieb nicht in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Auf Grund eingegangener Einwendungen wurden die geplante Ausweisung eines Dorfgebietes und die Betriebsabläufe des genehmigten Gewerbebetriebes (Küchenstudio) im Hinblick auf umliegende nächstgelegene Immissionsorte durch einen Lärmgutachter überprüft.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (auf Grundlage einer aktuellen Betriebsbeschreibung) vom März 2019 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen sowohl für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69, als auch für ein Dorfgebiet (MD) im Plangebiet sicher unterschritten werden.

An der gewählten Nutzungsart wird daher festgehalten und eine Einschränkung des Gewerbebetriebes oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht zu erwarten.

Das Ort- und Landschaftsbild wird sich mit Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nachhaltig verändern, da die derzeit un bebauten Weideflächen durch die geplanten baulichen Anlagen überbaut werden. Durch Festsetzungen zur Grünordnung (Ortsrandeingrünung und öffentliche Grünflächen) und Vorgaben zur Gebäudegestaltung wird jedoch eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen zu den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 18 „Hammerbach“ sowie Nr. 18 „Hammerbach“ – 1. Änderung und gewährleisten eine homogene Einbindung der geplanten Baukörper in den umliegenden Siedlungsbestand.

Die Entwicklung des Plangebietes geht mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs einher, welcher auf Grund einer leistungsfähigen bestehenden Erschließungsstraße und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung und den Verkehrsablauf hat.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht durch entsprechende Festsetzungen eine ortstypische Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen, so dass der anhaltenden Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Hammerbach nachgekommen werden kann.

Anlage:

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens
Bericht-Nr. 19.10953-b01 vom 28.03.2019
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth

Aufgestellt und bearbeitet durch:

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

1. April 2019



Anja Wettstein