



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 71 „Höfen-Brunnenweg Ost“

Amt für Planung,
Natur und Umwelt

Stand: 02.11.2011

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2011 beschlossen, für Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 360, 415, und 416, Gemarkung Zweifelsheim, den Bebauungsplan Nr. 71 „Höfen – Brunnenweg Ost“, nach § 30 BauGB aufzustellen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2011 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2011 einschließlich Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist diese Fläche bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche: Acker ausgewiesen. Die Aufgabe der Fläche für die Landwirtschaft erfolgt auf der Grundlage lediglich 5 bzw. max. 6 weitere Wohngebäude im Sinne einer baulichen Abrundung des Ortsrandes zu schaffen und auch der Eigenentwicklung des Ortsteiles Höfens mit einer verträglichen Wohnbauflächenenergänzung gerecht werden zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.3. Begründung

Für die o.g. Grundstücksflächen des Geltungsbereichs gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich um eine Fläche, die sich im Außenbereich befindet. Zur Baurechtschaffung sind demnach die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der beabsichtigten Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet wird die bestehende Wohnbebauung abgerundet.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Höfen im Südwesten des Stadtgebietes Herzogenaurachs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 360, 415, und 416, Gemarkung Zweifelsheim.

Auf der Flur-Nr. 415, Gemarkung Zweifelsheim, werden 5 bzw. max. 6 Bau-parzellen ausgewiesen, die übrigen Teilflächen dienen der verkehrstechnischen Erschließung und der Eingrünung sowie der Unterbringung von erforderlichen Ausgleichsflächen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt ca. 803 m² und wird auf einer südöstlich an die Baugrundstücke angrenzende Teilfläche der Flur-Nr. 415, Gem. Zweifelsheim, nachgewiesen.

3. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. 71 „Höfen – Brunnenweg Ost“, wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Ziff. 3-5 BauNVO werden aus Gründen der Flächenverfügbarkeiten und der mit diesen Nutzungen verbundenen Störfaktoren insbesondere aufgrund von entstehenden Verkehren ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.239 m²:

4. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Um den baulichen Eingriff möglichst gering und verträglich zu gestalten soll die vorhandene raumbildprägende Gehölzreihe aus Streuobstbeständen erhalten bleiben. Die künftige Baufläche wird demnach in diesem Bereich unterbrochen, so dass der Erhalt der Streuobstfläche neben den weiteren festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet und somit den dörflichen Charakter des Umfeldes berücksichtigt.

Die Bebauung berücksichtigt weiterhin aus Gründen des Schutzes vor Windbruch nach Südosten einen Mindestabstand von etwa 25 m zum Waldrand.

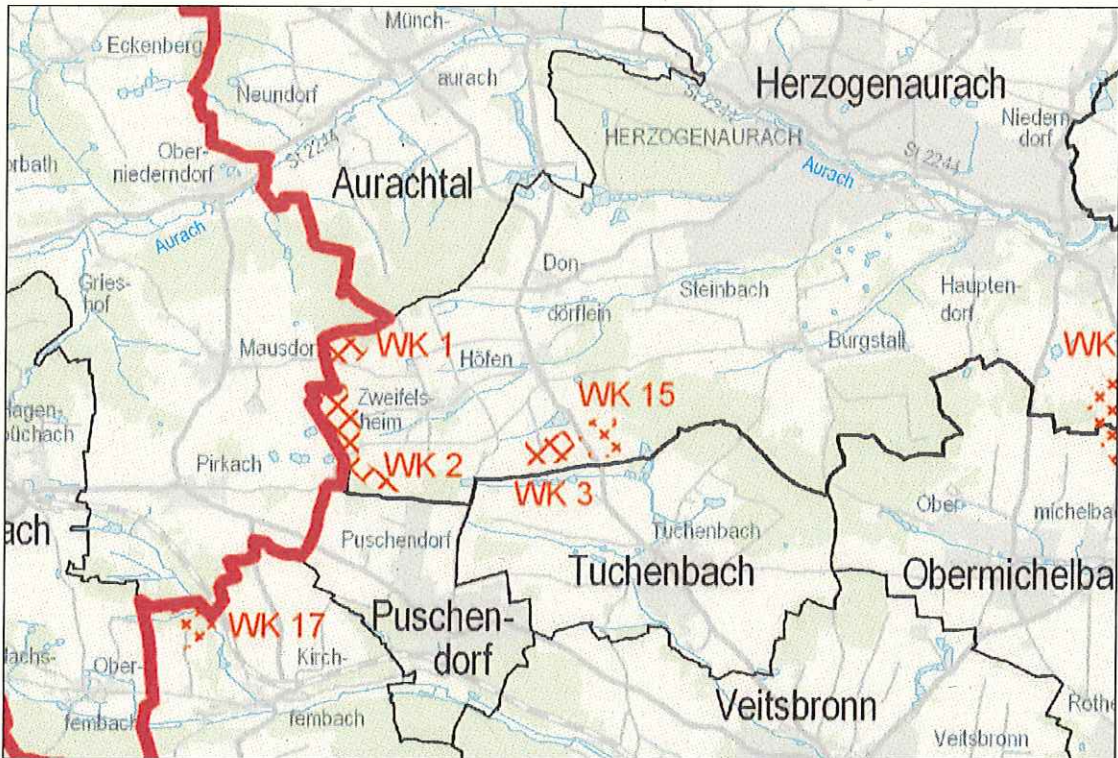
Der nördliche Abstand der überbaubaren Flächen begründet sich nach einer Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde aus der Nähe zum weiter nördlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Betrieb. Auf mögliche Immissionen durch den Betrieb auf der Fl.Nr. 363/2, Gemarkung Zweifelsheim, wird hingewiesen. Eine weitere Darlegung des Sachverhaltes erfolgt im Umweltbericht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung und zur Bauweise erfolgen in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und Bebauung.

Die Ausweisung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ermöglicht eine Abrundung der vorhandenen Bebauung des östlichen Ortsrandes. Für den Ortsteil Höfen stellt der Flächennutzungsplan für die bisher bebauten Bereiche eine Mischgebietsnutzung dar. Die vorhandene Bebauung westlich des Brunnenweges ist jedoch vorwiegend durch Wohnnutzung

geprägt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ergänzt demnach die vorhandene Siedlungsstruktur entlang des Brunnenweges und ermöglicht eine bauliche Ortsabrundung.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) ausgewiesenen Vorbehalts- und Vorranggebiete zur Windenergienutzung hingewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
Vierzehnte Änderung – Tekturkarte 7 – zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“

Der beigefügte Planauszug zeigt südlich des Ortsteiles Höfen mit dem Vorranggebiet WK3 und dem Vorbehaltsgebiet WK15 die nächstgelegenen Ausweisungen des Regionalplanes.

Eine Verhinderung einer Windkraftnutzung in diesem Gebiet wird in Bezug auf die geplante wohnbauliche Ortsabrundung nicht gesehen.

Für die geplanten Bauflächen werden die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 und der max. Ausbau auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Zur verträglichen Höhenentwicklung am Ortsrand wird festgelegt, dass das obere Vollgeschoss dem Dachgeschoss entspricht.

Weiterhin wird für jedes einzelne Baugrundstück eine Bezugshöhe definiert, die sich aus der zugehörigen Erschließungshöhe des jeweiligen Baugrundstückes ergibt. Die festgesetzte Bezugshöhe dient als Ausgangsmaß für die zulässige Höhenlage des Fertigfußbodens und die Trauf- und Firsthöhe.

Ergänzt durch die Regelungen, dass Auffüllungen und Abgrabungen auf das

erforderliche Maß zu beschränken sind, werden unerwünschte großflächige Geländeauffüllungen ausgeschlossen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Straßen, Wege

Das Plangebiet ist über die vorhandene Stichstraße des Brunnenweges erschlossen. Die vorhandenen Parkplatzmöglichkeiten sollen erhalten bleiben. Zusätzlich werden zwei weitere öffentliche Parkplätze im südöstlichen Teil des Brunnenweges berücksichtigt.

Die Baugrundstücke und die Zufahrten zu den Garagen oder Carports erfolgen teilweise über private Zufahrten. Für die letztgenannte Erschließung ist im Zuge der Bebauung ein Ausbau erforderlich.

5.2. Wasser/Strom

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

5.3. Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist eine Ertüchtigung des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers für die Baugrundstücke erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation im westlich gelegenen öffentlichen Brunnenweg. Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten der künftigen Bauwerber sind vertraglich zu sichern.

Für das getrennt abzuführende Oberflächenwasser wird in der südlichen Grünfläche ein Erdbecken mit Drosseleinrichtung zur Regenrückhaltung vorgesehen, so dass das Wasser entsprechend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens.

5.4. Grundwasser

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

5.5. Müll

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

6. UMWELTSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

7. UMWELTPRÜFUNG

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Prüfung umweltrelevanter Belange erfolgt im Umweltbericht. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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 (06.00 – 22.00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 40 dB(A);

Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet:

tags (06.00 – 22.00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 02.11.2011



Wettstein