

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10
DER STADT HERZOGENAURACH
BAUGEBIET LOHOF / I

INHALT :

1. Voraussetzungen
2. Konzeption
3. Einzelbereiche
4. Versorgung und Erschließung
5. Erschließungskosten
6. Bodenordnende Maßnahmen

Anhang: Berechnung des Lärmschutzes nach DIN 18005

Baugebiet Lohof / gesamt

Bebauungsplan Nr. 10 Baugebiet Lohof / I

1. VORAUSSETZUNGEN

Baugebiet Lohof / gesamt

Der Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erarbeitet. Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Baugebiets Lohof als Mischgebiet und die übrige Fläche als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

1.1 PLANUNGSBEREICH

Baugebiet Lohof / gesamt

Das Baugebiet Lohof / gesamt enthält als 1. Bauabschnitt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10.

Die Grenze bildet im Norden die ER 3, im Osten die Stadtgrenze bzw. der Lohofer Weg, im Süden die St 2244, im Westen die bestehende Bebauung an der von Hauck Straße.

Fläche Gesamtplanungsbereich	
Baugebiet Lohof / gesamt	<u>31,9 ha</u>

1.2 GELTUNGSBEREICH

Bebauungsplan Nr. 10

Zwischen Flughafenstraße (ER 3) und Lohofer Weg grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes Nr. 5.

Zwischen Lohofer Weg und Erlanger Straße überschneiden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10 auf einem Streifen entlang der Rathgeberstraße. Dies ist wegen der gesamtplanerischen Übereinstimmung zweckmäßig und notwendig:

Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 bis zur Rathgeberstraße wegen geänderter Nutzung (bisher GE neu MI).

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird in diesem Bereich für ungültig erklärt.

Fläche Bebauungsplan Nr. 10	<u>18,00 ha</u>
-----------------------------	-----------------

1.3 GEPLANTE NUTZUNGEN

Baugebiet Lohof / gesamt

- a) Allgemeines Wohngebiet
- b) Mischgebiet
- c) Fläche für Gemeinbedarf
ev. Gemeindehaus mit Kindergarten

2. KONZEPTION

Baugebiet Lohof / gesamt

2.1 Eine Verdichtung der Wohnbebauung ist aus folgenden Gründen erforderlich und sinnvoll :

- a) Im Stadtgebiet sind nur noch begrenzt Flächen für Wohnbebauung vorhanden, deshalb wird eine intensive Nutzung notwendig.
- b) Das Angebot an Mietwohnungen soll vergrößert werden.
- c) Eine Ausuferung der Einfamilienhausgebiete soll verhindert werden.
- d) Vielfältigere städtebauliche Möglichkeiten.

- 2.2 Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Rathgeberstraße, die Flughafenstraße und den Lohofer Weg.
Die Anliegerstraßen wurden größtenteils als Stichstraßen ausgebildet, um das Verkehrsaufkommen in diesen Straßen möglichst niedrig zu halten, die Wohnruhe zu verbessern und um die Neubaukosten wirtschaftlicher zu gestalten.
- 2.3 Im Baugebiet sind zwei Grünzüge vorgesehen.
Ein Grünzug zieht sich vom Lohof in Ost-West-Richtung zur Rathgeberstraße und schafft damit eine Verbindung zwischen der offenen Landschaft und den bebauten Gebieten. Die Fortsetzung dieses Grünzuges ist als Fußweg zur Schule und bis in die Innenstadt gedacht.
Ein zweiter Grünzug zwingt die Topographie und landschaftliche Gegebenheit (Senke) berücksichtigend nach Süden vom ersten Grünzug ab und stellt eine interne Fußwegverbindung innerhalb des Wohngebietes her, insbesondere zum Kindergarten.
Die Wohnungen eines erheblichen Teils der konzentrierten Wohnbebauung (Wohnblöcke) sind zum Grünzug orientiert.

Die Kinderspielplätze (die öffentl. und die privaten) wurden an den Fußweg gelegt, um die Kommunikation zwischen den Bewohnern der einzelnen Wohnblöcke zu erleichtern. Im Süden soll dieser Grünzug Anschluß an das Aurachtal bekommen, so daß im Endzustand eine Fußwegverbindung vom Lohof durch das neue Baugebiet bis ins Aurachtal führt.
Im südlichen Bereich bildet der Grünzug die Trennung zwischen Misch- und Wohngebiet.
- 2.4 Lärmschutzmaßnahmen
(Siehe Berechnungen nach DIN 18005 im Anhang)

Sowohl an der ER 3 (Flughafenstraße) als auch an der St 2244 (Erlanger Straße) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

3. EINZELBEREICHE

Baugebiet Lohof / gesamt

3.1 MISCHGEBIET

Es ist ausschließlich die Ansiedlung von lärm- und belästigungsfreien Betrieben höherer Qualität (Läden) vorgesehen. (Keine Lagerflächen etc.)
Für den Bereich des Mischgebietes sind 54 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

3.2 WOHNGEBIET

3.2.1 Gebäudetypen

Im Gesamtplanungsbereich wurden folgende Gebäudetypen für Wohnbebauung vorgesehen:

Geschoßbauten: Wohnblöcke	4 - 7	Geschosse	max. VII	FD
Mehrfamilienhäuser	2 - 3	"	max. III	FD
Zweifamilienhäuser	2	"	II	D
"	EG u. ausgeb. UG		I + IS	D
freistehende Einfamilienhäuser	EG		I	D
freistehende Einfamilienhäuser	EG		I	FD
verdichtete Einfamilienhäuser	EG		I	FD

3.2.2 Zusammenstellung der Wohneinheiten (WoE)

Gebäudetyp	Baugebiet Lohof / gesamt	Bebauungsplan Nr. 10 Baugebiet Lohof / I
Geschoßbauten:Wohnblöcke A - F	411 WoE	-
Mehrfamilien- häuser	37 WoE	-
Zweifamilienhäuser	30 WoE	30 WoE
freistehende Einfamilienhäuser (mit geneigtem Dach)	97 WoE	92 WoE
freistehende Einfamilienhäuser (mit Flachdach)	38 WoE	11 WoE
verdichtete Einfamilienhäuser (Gartenhofhäuser)	16 WoE	-
Summe	629 WoE	133 WoE

3.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.3.1 Im Wohngebiet

Bei den Geschößbauten ist pro WoE 1 Stellplatz oder Garage vorgesehen.

Bei den Einfamilien-, Zweifamilien- und Kettenhäusern ist pro WoE mind. 1 Garage vorgesehen.

Verhältnis gefordert: $\frac{\text{WoE}}{\text{Stellplätze}} = \frac{1}{1,3}$ davon 0,3 im öff. Bereich

Stellplätze im öffentlichen Bereich

Baugebiet Lohof / gesamt

Bebauungsplan Nr. 10
Baugebiet Lohof I

$$\frac{629 \text{ WoE}}{189 \text{ Stpl.}} = \frac{1}{0,3}$$

$$\frac{133 \text{ WoE}}{40 \text{ Stpl.}} = \frac{1}{0,3}$$

3.3.2 Kindergarten

Hierfür sind 9 öffentliche Pkw Stellplätze vorgesehen.

3.3.3 Mischgebiet

Für das Mischgebiet sind 54 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

4. VERSORGUNG UND ERSCHLISSUNG Baugebiet Lohof / gesamt

Das Gebiet wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem, dessen Netz zunächst im Bereich Bebauungsplan Nr. 10 erweitert wird.

Für die Stromlieferung sind die Stadtwerke Herzogenaurach zuständig.

Für die 20 KV-Mittelspannungs-Freileitung, die den nordöstlichen Teil des Gesamtplanungsbereiches Lohof durchquert, ist langfristig eine Verlegung der Leitungstrasse notwendig.

5. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

öffentliche Gehwege 3,00 breit

$$\begin{array}{r} 720 \text{ m} \\ + 100 \text{ m} \\ \hline 820 \text{ m} \times 3,0 = 2460 \text{ m}^2 \end{array}$$

Zusammenstellung:

1. Straßen:

$$\begin{array}{r} 1017 \text{ m} \times 6,5 \text{ m} = 6610,5 \text{ m}^2 \\ 469 \text{ m} \times 5,5 \text{ m} = 2579,5 \text{ m}^2 \\ 115 \text{ m} \times 8,5 \text{ m} = 920,0 \text{ m}^2 \\ 137 \text{ m} \times 4,5 \text{ m} = 616,5 \text{ m}^2 \\ \hline \text{Summe Straßen} \quad 10726,5 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

2. Gehsteig:

$$\begin{array}{r} 2444 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 3666 \text{ m}^2 \\ 280 \text{ m} \times 2,0 \text{ m} = 560 \text{ m}^2 \\ \hline \text{Summe Gehsteig} \quad 4226 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

3. Summe Wege

$$82 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 2460 \text{ m}^2$$

4. Stellplätze:

$$91 \times 11,25 \text{ m}^2 = 1023,75 \text{ m}^2$$

5. Grünflächen (+ Lärm) 14700 m²

6. Spielplatz 800 m²

Zusammenstellung der Erschließungskosten

Bebauungsplan Nr. 10

	Straßen	10.726,50 m ²	x	90,-- DM	=	965.385,-- DM
	Straßen	1.738,00 lfdm	x	25,-- DM	=	43.450,-- DM
	Gehsteig	4.226,00 m ²	x	55,-- DM	=	232.430,-- DM
	Gehsteig	2.724,00 lfdm	x	25,-- DM	=	68.100,-- DM
öff.	Fußweg	2.460,00 m ²	x	80,-- DM	=	196.800,-- DM
öff.	Fußweg	820,00 m ²	x	25,-- DM	=	20.500,-- DM
öff.	Stellplätze	1.023,75 m ²	x	77,-- DM	=	78.828,75 DM
öff.	Grünfläche	6.200,00 m ²	x	55,-- DM	=	341.000,-- DM
öff.	Spielplatz	800,00 m ²	x	100,-- DM	=	80.000,-- DM
	Lärmschutz	8.500,00 m ²	x	75,-- DM	=	637.500,-- DM
						<u>2.663.993,75 DM</u>

Bei Straßen, Gehsteigen und öffentlichen Fußwegen ist pro lfdm DM 25,-- für Versorgungsmaßnahmen mit eingerechnet.

Bei allen Flächen sind DM 25,-- pro m² Erwerbskosten gerechnet.

Die von Hauck Straße ist in der Kostenermittlung nicht enthalten.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Stadt Herzogenaurach behält sich das Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG und das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG vor.

Die Grundstücke sollen gemäß den Vorschlägen des Bebauungsplanes parzelliert werden.

aufgestellt: Nürnberg, 18. Juli 1974
br-wie

geändert Nürnberg, den 21.8.1975