

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13a
"Schleifmühlweg", 1. Änderung

1. Aufstellungsbeschuß und Abgrenzung

In der Sitzung vom 25.7.1979 faßte der Stadtrat folgenden Beschluß:

Für das Gebiet begrenzt

im Westen durch das Grundstück Fl. Nr. 1485/29 (Teilfläche),
Gemarkung Herzogenaurach,

im Norden durch die Grundstücke Fl. Nr. 1485/126, 1529/24,
1529/23, 1529/22, 1529/21, 1529/20, Gemarkung Herzogenaurach,

im Osten durch das Grundstück Fl. Nr. 1466, Gemarkung Herzogenaurach,

im Süden durch die Grundstücke Fl. Nr. 1467/2 (Teilfläche),
1468 (Teilfläche), 1473/2 (Teilfläche), Gemarkung Herzogenaurach, ist ein Änderungsplan aufzustellen.

2. Derzeitiger Stand

Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg" wurde durch die Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Herzogenaurach vom 18.5.1979 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

3. Sinn und Zweck der Maßnahme

Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 13a "Schleifmühlweg" sollen neue Bauplätze geschaffen werden (elf Stück). Gleichzeitig wird eine Erweiterungsmöglichkeit für den Wirtschaftstrakt des adidas-Sporthotels ausgewiesen.

4. Erschließung

Das Gebiet wird durch eine Stichstraße mit einem Wendehammer von der Haydnstraße aus erschlossen.

Der Anschluß an die städtische Kanalisation ist geregelt, der Anschluß an die städtische Gasversorgung ist vorgesehen, der Anschluß an das Kabelfernsehen wird vorgeschrieben.

5. Umweltschutz und Naturschutz

Die Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes werden nicht beeinträchtigt.

6. Gesamtfläche

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,5 ha. Davon fallen auf	
den öffentlichen Grünzug	2 700 qm
auf die Verkehrserschließung	1 730 qm
auf die Erweiterung adidas-Sporthotel	1 750 qm
auf die Wohnfläche	9 000 qm

7. Festlegungen

Der Grünzug wird als öffentliches Grün festgelegt, das Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), die Erweiterung des adidas-Sporthotels als Sondergebiet für einen Hotelbetrieb (§ 11 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine erdgeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß zulässig, die Gebäude entlang der Grünzone müssen als Winkelbungalows erstellt werden. Die Garagen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Als Kniestock werden max. 40 cm zugelassen, bei einer Sparrendach- bzw. Kehlbalkendachkonstruktion ist dies der innere Knickpunkt des Ringankers. Bei Fertighäusern mit einer Dachneigung von 38° ist ein Kniestock nicht zulässig.

Die Dachneigung beträgt 30 - 35°, bei Fertighäusern bis 38°. Eine einhöftige Ausbildung des Daches ist nicht zulässig. Die Dachneigung der Garagen ergibt sich aus der Garagenbreite und der Firsthöhe.

Technische Einrichtungen (zusätzliches zu Öl-, Gas- oder Stromheizungen) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Innern des Hauses errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen.

Loggien im Bereich der Dachfläche sind bis zur Hälfte der gesamtgemessenen Firstlänge zulässig.

Die Dachrinnen und die als Dachfläche auszubildenden Brüstungen müssen durchlaufen.

Fernseh- bzw. Funkantennen werden als sichtbar errichtete Einrichtungen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden hierbei beruflich bedingte Einrichtungen.

Die Grundstücksfläche kann zu 40 % überbaut werden (GRZ).

Die Geschoßfläche kann bis zu 60 % der Grundstücksfläche betragen (GFZ).

In dem Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern müssen allerdings die Stellplätze an den dafür vorgesehenen Stellen mit je zwei Garagen je Doppelhaushälfte nachgewiesen werden.

Im Sondergebiet ist eine Höhenentwicklung über eine Firsthöhe von 8,00 m über die festgesetzte Geländekante nicht zulässig. Vom festgesetzten Satteldach kann nur abgewichen werden, wenn dies architektonische bzw. funktionelle Notwendigkeiten begründen. Ein Flachdach ist nicht zulässig. Steilere Dachneigungen als 35° können genehmigt werden.

Für das Gebiet sind folgende Pflanzgebote vorgesehen:

An der Haydnstraße werden Bäume gepflanzt. Die Grundstücksgrenzen zum Kinderspielplatz und zum adidas-Sporthotel müssen durch eine dichte Hecke, - die Sichtblenden bis zu 2,50 m Höhe enthalten dürfen, wenn sie voll eingegrünt sind,- bepflanzt werden. Innerhalb des Sondergebietes entlang der Grundstücksgrenze wird eine kombinierte Busch-Baumbepflanzung festgesetzt, innerhalb derer sich Sichtblenden bis zu einer Höhe von 2,50 m befinden können, wenn diese voll eingegrünt sind. Die Sichtblenden müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,50 m besitzen und beidseitig voll eingegrünt werden.

9. Kosten

- | | |
|--|---------------|
| a) für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung, sowie für die Straßenbeleuchtung ca. | 45 500,-- DM |
| b) für den Straßenbau ca. | 160 000,-- DM |
| c) für den Kanal ca. | 56 000,-- DM |
| d) Grunderwerbskosten für die öffentlichen Straßenflächen ca. | 85 000,-- DM |

(sämtliche Kosten geschätzt nach Stand vom 4.10.1979).

10. Durchgeführte Maßnahmen

Die Vermessung ist beantragt, ein freiwilliges Umlegungsverfahren wird durchgeführt.

Stadt Herzogenaurach

Herzogenaurach, 20.10.1979

Dipl. Ing.

Chr. Niedersteiner

Dipl.-Ing. Niedersteiner

Planungsamt