

**B E G R Ü N D U N G**  
\*\*\*\*\*

zum Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Herzogenaurach,

**" Burgstaller - Weg "**

---

**1.) Aufstellungsbeschuß :**

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.9.1978 und weiterführend am 29.9.1980, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 " Burgstaller - Weg " gemäß § 30 BBauG beschlossen und dabei folgende Grenzen festgelegt.

Das Gebiet ist begrenzt r

Im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 1541/2, 1447/1, 1561/4, 1447, 1446, 1445, 1443, 1431/5, 1444, 1418 (Teilfläche), 1419/8, 1419/5, 1300/13, 1300/12, 1300/11, 1300/15, 1301/4 ( Teilfläche ), 1301/2 ( Teilfläche ), 1301/6 und 1305 Gemarkung Herzogenaurach, im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 1305/6, 1336/2, 1339, 1333 ( Teilfläche ), Gemarkung Herzogenaurach, im Süden durch die Grundstücke Fl.Nr. 1355, 1358, 1359, 1361, 1364, 1389 ( Teilfläche ), 1258/3 ( Teilfläche ), 1388 ( Teilfläche ), 1387 ( Teilfläche ), 1386, 1373/1, 13,70, 1373, 1374 ( Teilfläche ), Gemarkung Herzogenaurach, sowie durch die Grundstücke Fl. Nr. 93 ( Teilfläche ) und 129 ( Teilfläche ), Gemarkung Burgstall, im Westen durch die Grundstücke Fl. Nr. 1382 (Teilfläche), 1380 ( Teilfläche), 1463 ( Teilfläche ), 1462/2 (Teilfläche), 1458 ( Teilfläche ), 1456 ( Teilfläche ), 1454, 1541, 1561, 1375/15, 1375/16, 1375/17, 1375/55, 1375/57, 1375/59, Gemarkung Herzogenaurach.

Absatz 1 des Beschlusses vom 6.10.1975 sowie die Beschlüsse vom 27.10.1977 und 15.12.1977 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. über die Änderung des Geltungsbereiches, werden aufgehoben.

**2.) Bedarf : ( § 1 Abs. 3 BBauG )**

Der steigende Bedarf an bebauungsfähigen Grundstücken, macht die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

92)

- 2 -

3.) Planungsgrundlage :

Der Bebauungsplan Nr. 22 " Burgstaller - Weg ", wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach und dessen Änderung Abschnitt 2, entwickelt. Für den Erhalt von Entwurfsideen wurde im Jahre 1975, ein Plangutachten durchgeführt. Das dort vorgesehene Freizeitzentrum wurde in der Zwischenzeit verlegt. Die dafür vorgesehene Fläche, wird für Wohnbebauung genutzt.

4.) Städtebau :

Das ausgewiesene Baugebiet liegt im südlichen Stadtrandbereich und verbindet das im Westen angrenzende Baugebiet " Schleifmühlweg " mit dem im Osten angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet der Schaeffler-Werke.

Der südliche Randbereich wird durch vorgegebene, landschaftsgestaltende Elemente ( Waldzonen, Böschungen usw. ) bestimmt. Das nach Süden fallende Gelände bringt günstige Voraussetzungen für gute Wohnlagen.

5.) Verkehr :

Die Hauptverkehrsverbindung ist die von Westen nach Nordosten führende Dr.-Daßler-Straße, die bereits vom Flächennutzungsplan verbindlich vorgegeben war und nach entsprechender Einplanung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Eine Teilauffassung des Burgstaller-Weges ist im Interesse einer Verkehrsberuhigung für den Schulbereich gerechtfertigt. Die Beibehaltung dieser Trasse als Fuß- und Radweg in Nord- Südrichtung, bringt für das Wohngebiet im Hinblick auf die Verkehrsfreiheit, zusätzliche Werte. Im südlichen Randbereich ist eine autofreie Geh- und Radwegverbindung vom Baugebiet " Schleifmühlweg " zum Industriegebiet " Schaeffler " gegeben.

97)

6.) Erschließung - Versorgung :

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des städtischen Kanalnetzes ( zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorhanden ). Für den südlichen Randbereich muß eine Abwasserhebeanlage und ein Regenrückhaltebecken, die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherstellen. Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke der Stadt Herzogenaurech gegeben, ebenso das Kabelfernsehen. Der Anschluß an das städtische Gasnetz ist vorgesehen.

7.) Ausgewiesene Flächen :

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Allgemeines und Reines Wohngebiet, als Mischgebiet, Flächen für den öffentlichen Bedarf ( Trafostation, Hebeanlage usw. ), Flächen für den schulischen Bedarf und als Dauerkleingärten vorgesehen. Bei allen freistehenden Einfamilienwohnhäusern, wurden Doppelgaragen geplant.

8.) Wohngebiet - Gebäudetypen :

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, sind folgende Wohngebäudetypen vorgesehen:

eingeschoßige Wohngebäude mit Dachausbau I	103
Eingeschoßige Wohngebäude mit ausbaufähigem Kellergeschoß zu Wohnzwecken I + U	25
zweigeschoßige Wohngebäude II	2
zweigeschoßige Reihenhäuser	42
zweigeschoßige Doppelhäuser	10
	<hr/>
	182
zweigeschoßige Reihenhäuser ( bestehend )	23
	<hr/>
	205

- 4 -

9.) Zusammenstellung der Wohneinheiten und Einwohner :

	WOE	Einwohner
I	103 x 3	309
I + U	50 x 3	150
II	4 x 3	12
Reihenhäuser	42 x 3	126
Doppelhäuser	20 x 3	60
	219 x 3	657

10.) Flächenaufteilung :

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 22, beträgt 30,52 ha und verteilt sich wie folgt :

Öffentliche Straßen mit Gehwegen	27.800 qm
Öffentl. Straßen (bereits ausgebaut)	6.850 qm
selbständige Fuß- und Radwege	2.850 qm
Grünflächen (öffentlich)	6.050 qm
Öffentliche Kinderspielflächen	3.250 qm
Flächen für den öffentlichen Bedarf	950 qm
Dauerkleingärten	13.050 qm
Schulbauflächen (Neubau und Bestand mit Freisportanlagen)	91.500 qm
Allgemeines Wohngebiet	80.970 qm
Reines Wohngebiet	27.630 qm
Mischgebiet	24.250 qm
bereits bebauter Fläche	20.100 qm
	305.250 qm

95)

- 5 -

11.) Flächenzusammenstellung :

Dr.-Daßler-Straße

525 x 11,5 = 6.038 qm  
290 x 13,8 = 4.002 qm

Kärntner-Straße

150 x 9 = 1.420 qm  
75 x 7 = 525 qm  
16 x 6,5 = 104 qm

Reichenfölsler-Straße

115 x 9 = 1.100 qm

Wolfsberger-Straße

100 x 9 = 900 qm  
255 x 7,5 = 1.980 qm  
85 x 5,5 = 468 qm

Am Buck ( Verbreiterung )

40 x 5 = 200  
60 x 2 = 120

Am Gründla

375 x 9,0 = 3.375  
45 x 2,3 = 104  
14 x 6,0 = 84  
75 x 7,5 = 562  
44 x 5,5 = 242  
50 x 5,5 = 275  
52 x 5,5 = 286  
15 x 6,5 x 3 = 293

Veitsbronner-Straße

220 x 9 = 1.980  
40 x 6 = 240  
14 x 6 = 84

Schwedenstraße

48 x 9 = 432

Burgstaller-Weg

72 x 8 = 576  
14 x 6 = 84  
35 x 7 = 266

96)

- 6 -

Straße " N "

150 x 9  
20 x 10

= 1.350 qm  
= 200 qm

---

= 27.370 qm

bestehende Straßen  
\*\*\*\*\*

Burgstaller - Weg

210 x 13  
30 x 10  
80 x 8  
31 x 7

= 2.730 qm  
= 300 qm  
= 640 qm  
= 220 qm

Schwedenstraße

180 x 9

= 1.620 qm

Spiegelgartenstraße

130 x 7,5

= 975 qm

Am Buck

70 x 5

= 350 qm

---

= 6.832 qm

Summe Straßenflächen :

= 34.202 qm

871

- 7 -

Geh- und Radwege :

90 x 3	=	270 qm
40 x 3	=	120 qm
40 x 2	=	80 qm
260 x 3	=	780 qm
45 x 3	=	135 qm
350 x 3	=	1.050 qm
140 x 3	=	420 qm
<hr/>		
	=	2.855 qm
		*****

Grünflächen :

= 6.060 qm  
\*\*\*\*\*

Kinderspielplätze :

65 x 18	=	1.170 qm
87 x 24	=	2.088 qm
<hr/>		
	=	3.258 qm
		*****

Flächen für den öffentlichen Bedarf :

Trafostation	31 x 12	=	372 qm
Pumpstation	29 x 20	=	580 qm
<hr/>			
		=	952 qm
			*****

88)

12.) Erschließungskosten :

Schätzung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:

Öffentliche Straßen	34.650,00 x 125,00	DM 4.331.250,00
Öffentliche Geh- und Radwege	2.850,00 x 115,00	DM 327.750,00
Grünflächen	6.050,00 x 55,00	DM 332.750,00
Spielplatzflächen	3.250,00 x 75,00	DM 243.750,00
Flächen f. öffentlichen Bedarf (Trafo, Pumpstation usw.)	950,00 x 50,00	DM 47.500,00
		<hr/>
		DM 5.283.000,00 *****

Strom	DM 360.000,00
Straßenbeleuchtung	DM 150.000,00
Wasser	DM 295.000,00
Kabelfernsehen	DM 40.000,00
Gas	DM 335.000,00
Kanal	DM 2.100.000,00
	<hr/>
	DM 3.280.000,00 *****

**GESAMTSUMME :** DM 8.563.000,00  
\*\*\*\*\*

Verkehrsanlage für den Schulbereich  
( Busanfahrt und PKW-Stellplätze )  
wurde nicht in Ansatz gebracht.  
104,00 x 45,00 qm = 4.680,00 qm.

Herzogenaurach, den 17.11.1980  
N/O

Der Architekt :

G. NADLER - ARCHITEKT  
8522 HERZOGENAURACH  
HAUPTSTRASSE 43 TELEFON 9488