

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten II" der Stadt Herzogenaurach

1. Aufstellung

Der Stadtrat faßte in seiner Sitzung vom 28.10.1981 folgenden Beschluß:

Für das Gebiet begrenzt

im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 395/2, 683/3 und 777/1, Gemarkung Niederndorf,

im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 771, 769, 767, 766, 765, 765/3, 728 und 729, Gemarkung Niederndorf,

im Süden durch die Grundstücke Fl.Nr. 729, 727/5, 723, 715/2 (Teilfläche), 718 und 707/1, Gemarkung Niederndorf

und im Westen durch die Grundstücke Fl.Nr. 683/2, 683/24 und 715/2 (Teilfläche), Gemarkung Niederndorf, ist gemäß § 30 BBauG ein Bebauungsplan aufzustellen.

2. Flächennutzungsplan

Der Stadtrat beschloß am 26.03.1981 den rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten" (Abschnitt 18) zu ändern. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BBauG.

3. Sinn und Zweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten II" werden die bereits bestehenden Gebäude planungsrechtlich erfaßt und geordnet. Die begrenzte Erweiterung wird dem zunehmenden Anspruch der Bürger auf Wohnbauflächen gerecht.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet teilt sich in drei charakteristische Gebiete auf:

1. Straße "Am Stockberg" - das z. Teil bebaute Gebiet ist geprägt durch starkes Gefälle in Süd- Nord-Richtung und bestehender Waldung im westlichen Bereich.
2. "Vacher Straße" und Straße "Am Hasengarten" - das z. Teil bebaute Gebiet ist geprägt durch mittleres Gefälle in Süd- Nord-Richtung.
3. Neubaugebiet Straße "Am Hasengarten" ist geprägt durch leichtes Gefälle in Süd- Nord-Richtung.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften wird den naturräumlichen Gegebenheiten Rechnung getragen. Der Eingriff in den Naturhaushalt beschränkt sich auf das notwendige Maß.

Die Straße "Am Stockberg" soll den Hohlwegcharakter behalten und wird als

Sackgasse ausgewiesen. Das Neubaugebiet nördlich der Straße "Am Hasengarten" soll sich harmonisch an das Gelände anpassen.

Durch eine Pflanzbindung werden erhaltenswerte Bäume geschützt. Die angestrebte Eingrünung des östlichen und nordöstlichen Ortsteils kann durch das festgesetzte Pflanzgebot ermöglicht werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 714 wurde von MD (Dorfgebiet) § 5 BauNVO in Mi (Mischgebiet) § 6 BauNVO umgewandelt. Im östlichen Teil sind Erweiterungsflächen für im Mischgebiet zulässige Gebäude ausgewiesen.

5. Erschließung

Die Erweiterungsgebiete werden verkehrsmäßig durch den Ausbau des Ortsstraßennetzes erschlossen.

Die Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz gesichert. Die vorhandenen Drainagen im Neubaugebiet werden außerhalb der Geltungsbereichsgrenze verlegt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Umspannstation in Garagenbauweise an der Planstraße B erforderlich.

6. Schutz gegen Immissionen

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 708, 709, 710, 710/1 und 712, Gemarkung Niederndorf, ist der Wald zu erhalten. Vom Staatlichen Forstamt in Erlangen wurde 1977 dem Bau von zwei Häusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 710 zugestimmt. Hierbei sind nur so viele Bäume, wie unbedingt nötig zu entfernen.

Der Betrieb der Schießanlage ist nach der Betriebsgenehmigung vom 20.01.1982 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz stark eingeschränkt.

Auf mögliche Lärmbelastigungen wird hingewiesen. Bei Bedarf sind an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 717 und 718, Gemarkung Niederndorf, durchzuführen.

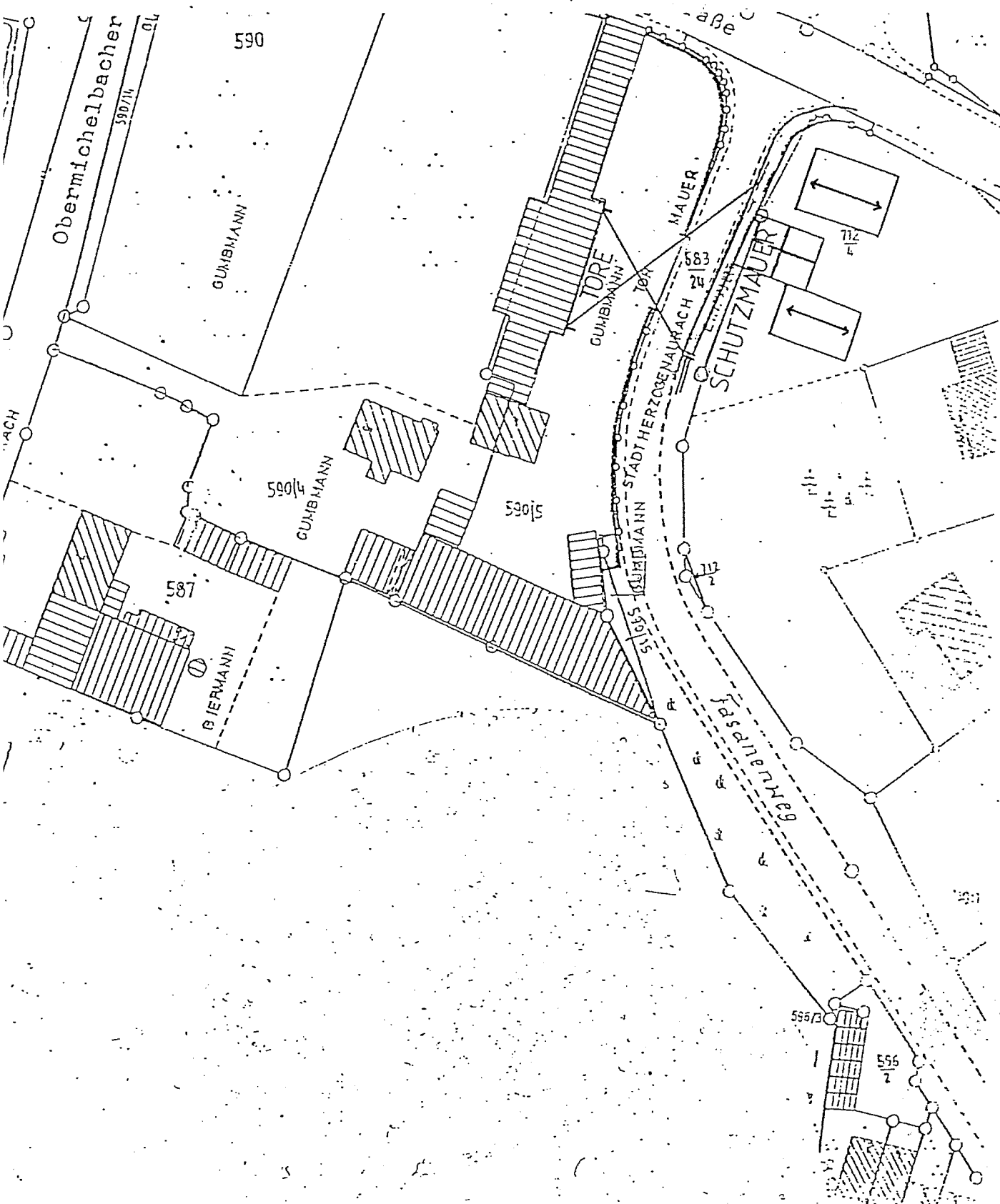
Nach dem Ausbau des Biberweges zwischen der Vacher Straße und der Ostumgehung von Niederndorf ist hier mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. An den Wohngebäuden entlang des Biberweges sind bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen mittels Schallschutzfenster durchzuführen. Aufenthaltsräume höherer Qualität, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen, ausgehend vom Betrieb Gumbmann auf dem Grundstück Fl.Nr. 590/5, Gemarkung Niederndorf, sind folgende Maßnahmen notwendig:

An der Westseite des Grundstückes Fl.Nr. 712, Gemarkung Niederndorf, ist eine 2,75 m hohe und 38 m lange Mauer (siehe Skizze Seite 4) zu errichten. Die Gestaltung der Mauer ist mit dem Planungsamt der Stadt Herzogenaurach abzustimmen.

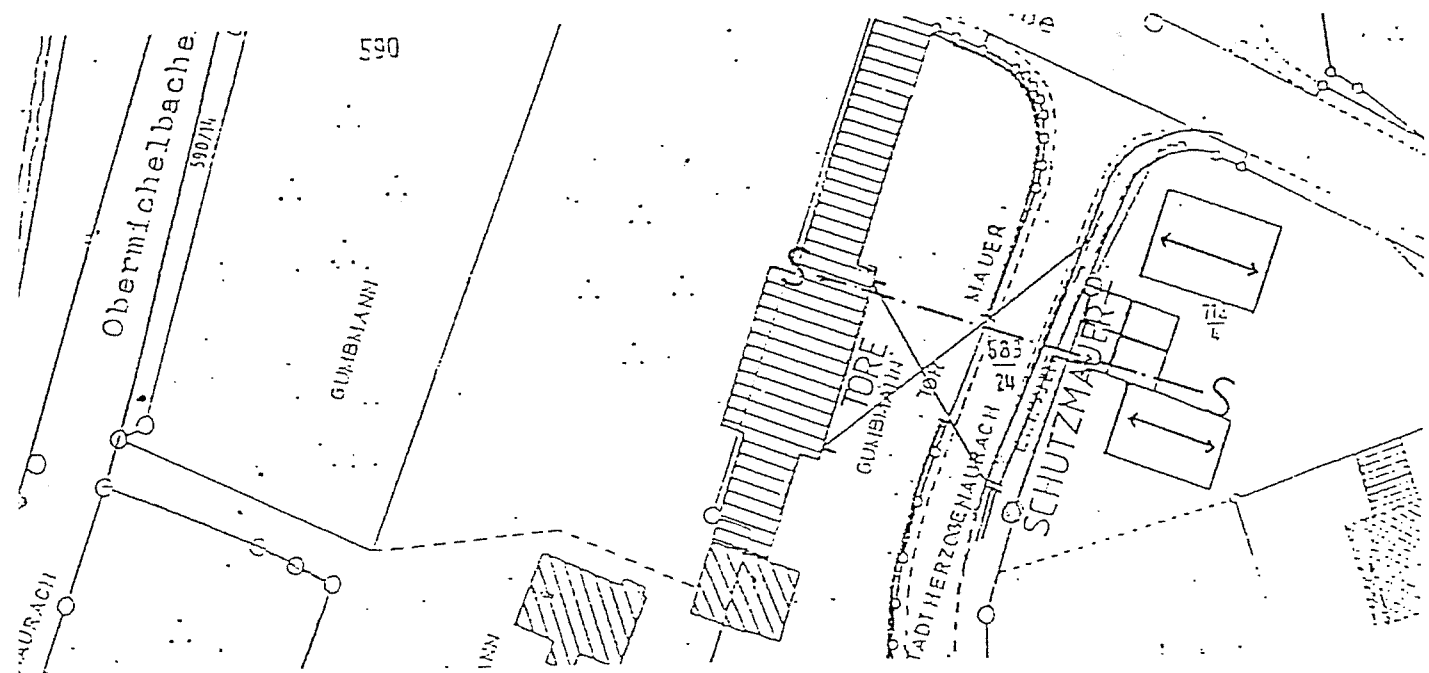
Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 712, 717 und 718, Gemarkung Niederndorf, sind zur Abwehr der erhöhten Lärmimmissionen auf der Staatsstraße 2263 Schutzmaßnahmen (z.B. Grundrißgestaltung oder Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung) notwendig, die gewährleisten, daß die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI-Vorschrift 2719 eingehalten werden. Der prüfbare Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

ERRICHTUNG EINER 38METER LÄNGEN SCHUTZMAUER GEGEN LÄRMIMMISSIONEN AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR.712



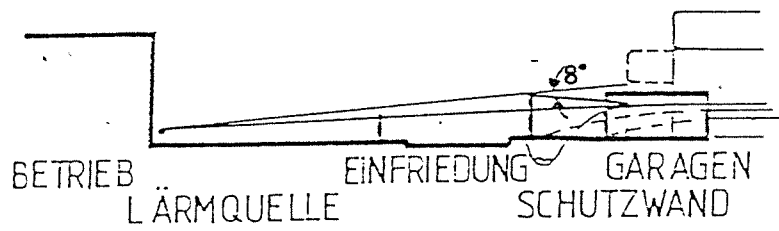
GRUNDRIß

M 1 : 1000



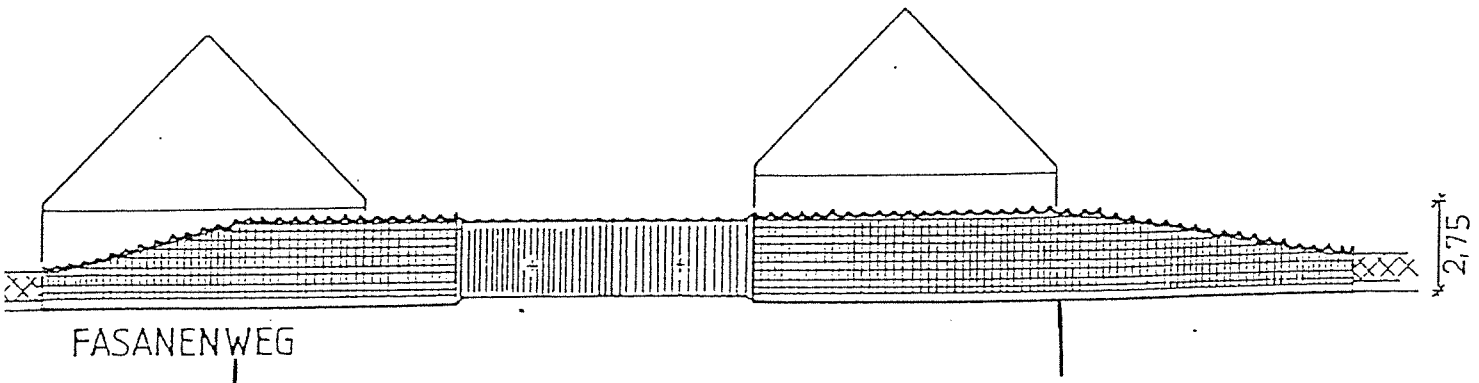
SCHNITT

M 1 : 500



ANSICHT

M 1 : 250



Von der Hausmitte bis zur Hauskante beträgt die Höhe der Schutzmauer 2,75 m.

$$\text{Höhe der Schutzwand} = 1.0 + \frac{(2.40 - 1.0) \times 25}{31} + 0.60 = 2.75 \text{ m}$$

31

- Schallquelle (h) = 1 m
- Objekt (h) = 2,4 m
- Entfernung Schutzwand = 25 m
- Entfernung Objekt = 31 m

7. Flächen

Die Fläche des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten II" beträgt (planimetriert)

<u>Gesamt:</u>	135.485 m ²
bereits bebaut und Baulücken im Innenbereich	61.300 m ²
<u>davon sind:</u>	
Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO	55.150 m ²
Mischgebiet § 6 BauNVO	6.150 m ²
Erweiterungsfläche (Nettofläche)	43.170 m ²
Auf der Erweiterungsfläche sind	
- 57 Häuser I+D mit 90 WE geplant	
- 6 Häuser I+U+D mit 12 WE geplant	
- 2 Doppelhäuser II+D mit 8 WE geplant	
- 16 Reihenhäuser II+D mit 40 WE geplant	

Für die 16 Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser werden 21 Garagen und 5 Stellplätze errichtet.

Insgesamt sind 83 Häuser mit 150 Wohneinheiten geplant.

vorhandene Straßen:

Vacher Straße (Staatsstraße 2263)	4.420 m ²
Fasanenweg Stichstraße (Am Hasengarten, Fl.Nr. 723/1)	2.300 m ²
Stichstraße (Am Hasengarten, Fl.Nr. 727/4)	470 m ²
	430 m ²

geplante Straßen:

Straße - Am Hasengarten (Ausbau teilweise erfolgt)	3.880 m ²
Straße - Am Stockberg (Ausbau teilweise erfolgt mit Erschließung für die Fl.Nr. 715/4 - 7)	2.210 m ²
Stichstraße (Am Stockberg, Fl.Nr. 717 / 718)	360 m ²
Stichstraße (Am Hasengarten, Fl.Nr. alt 728, 729)	480 m ²
Biberweg	2.150 m ²
Dachsweg	2.300 m ²
Fuchsweg	1.300 m ²
Fuß- und Radweg (Am Fuchsweg)	75 m ²
Stichstraße (Am Dachsweg, Fl.Nr. alt 773 / 772)	350 m ²
öffentliche Flächen und Begleitgrün (Böschungen)	6.960 m ²
Waldflächen	3.330 m ²

Der prozentuale Anteil an Straßenflächen beträgt 15,3 %.

Die öffentlichen Flächen und das Begleitgrün mit eingerechnet beträgt der prozentuale Anteil an Straßenflächen 20,4 %.

Stadtplanungsamt Herzogenaurach, 08.12.1983