

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3 "Steinbacher Wegäcker" - 1. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach

1. Aufstellung

Der Stadtrat hat am 26.03.1992 auf Antrag mehrerer Grundstückseigentümer beschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steinbacher Wegäcker" höhere Dachneigungen und einen höheren Kniestock zuzulassen.

2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um ein seit längerer Zeit bebautes Wohngebiet.

3. Sinn und Zweck

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Steinbacher Wegäcker" läßt zum gegenwärtigen Zeitpunkt in großen Teilgebieten eine Dachneigung von maximal 23 Grad zu. Die flache Dachneigung läßt einen Dachgeschoßausbau nicht zu. Die hohen Boden- und Baupreise veranlassen immer mehr Bauwillige die bereits bebauten Grundstücke besser zu nutzen. Die Verdichtung bestehender Baugebiete im vertretbaren Maße und die damit verbundene Änderung der jeweiligen Bebauungspläne bietet die Voraussetzung zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft kann dadurch in Grenzen gehalten werden. Dadurch wird auch die in § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gestellte Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

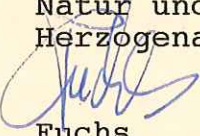
- Bei den eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung von 35 - 42 Grad (bisher maximal 23 Grad) zugelassen. Bei den zweigeschossigen Gebäuden wird die Dachneigung von 27 - 38 Grad und bei den erdgeschossigen mit Dachausbau wird die Dachneigung von 48 - 52 Grad unverändert beibehalten.
- Die Baugrenzen wurden so erweitert, daß Hausanbauten in vertretbarer Größe errichtet werden können.
- Dachgauben können nach den Gestaltungsmerkmalen der gültigen Dachgaubensatzung errichtet werden.
- Der Kniestock darf bei I+D- und U+I+D-geschossigen Wohngebäuden maximal 50 cm und bei II+D-geschossigen Wohngebäuden max. 40 cm betragen.
- Für die Wohngebäude wurden in den textlichen Festsetzungen Firsthöhen festgesetzt, um ein einheitliches Bild zu erhalten.

- Auf den Garagen können Satteldächer und je nach Erfordernis ziegelgedeckte Pultdächer aufgebaut werden.

4. Erschließung

Die Erschließung (Kanal, Wasser, Strom) ist gesichert.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 09.09.1992


Fuchs