

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

#### 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

##### 1.1. Aufstellung

Die Bebauungsplan-Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BBauG, § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG, §§ 8 Abs. 3 und 4 BBauG aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 04.10.1984. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord" vom 01.04.1972.

##### 1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde am 10.04.1986 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bis auf geringfügige Abweichungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Das Dorfgebiet (MD) an der "Peter-Fleischmann-Straße", zwischen der Straße "Am Gemeindeweiher" und der Staatsstraße 2244, ist in ein Mischgebiet (MI) eingestuft worden. Diese Festsetzung entspricht der aktuellen Nutzung.

##### 1.3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund des Neubaues der Kreisstraße ERH 25 mußten die Einmündungen der vorgesehenen Erschließungsstraßen verlegt werden. Dadurch ergab sich eine Neuplanung des Gebietes im Norden des Geltungsbereiches. Zusätzlich konnte gleichzeitig die veraltete Planung den heutigen Erfordernissen angepaßt werden. So wurden die Grundstücke verkleinert und die Bauweise (z.B. Dachform, Dachneigung) geändert.

Entlang der Kreisstraße ERH 25 und entlang der östlichen Stadtgrenze bis zur Straße "Am Gemeindeweiher" wird ein kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen. Die Verlegung des "Eichholzbächleins" mit den erforderlichen Böschungen ist eingetragen.

Neugebietsausweisungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen nicht.

#### 2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

- 2.1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich i.S. des § 35 BBauG. Es erhält über die Planstraßen Anschluß an die Kreisstraße ERH 25. Der Anschluß an die ERH 25 erfolgt innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenze.

2.2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:  
20 kV-Leitungen

2.3. Entfernungen zu

a) Omnibushaltestelle	10 - 700 m
b) Volksschule	200 - 600 m
c) Kindergarten	200 - 600 m
d) Versorgungsläden	0 - 700 m
e) Gemeindeverwaltung	200 - 700 m
f) Kath. Kirche	100 - 700 m
g) Evang. Kirche	-- m

### 3. BAULICHE NUTZUNG

3.1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung folgendermaßen festgesetzt:

a) Allgemeine Wohngebiete (WA)	6,89 ha
b) Mischgebiete (MI)	2,68 ha

3.2. Brutto-Baufläche (noch unbebaute und unerschlossene Flächen im Norden des Plangebietes)	2,04 ha
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen und Kinderspielplatz	0,30 ha <u>0,06 ha</u>
Netto-Wohngebiet	1,68 ha

Bereits bebaute und erschlossene Flächen:

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	4,85 ha
b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	2,68 ha

3.3. Im noch unerschlossenen nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes sind 37 Bauplätze mit den entsprechenden Garagen und Kfz-Stellplätzen ausgewiesen.

3.4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs:  
Es wird davon ausgegangen, daß ca. 50 % separate Dachwohnungen und damit ca. 55 Wohneinheiten entstehen.  
55 WoE x 2,4 Einwohner ergibt einen Zuwachs von ca. 130 Einwohner. Hierbei ist davon auszugehen, daß ca. 50 % aus Wanderungen innerhalb des Stadtgebietes bestehen.

### 4. ERSCHLIESSUNG

#### 4.1. Straßen

Eine verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt über 330 m Ortsstraßen.

#### 4.2. Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach, Ortssteil Niederndorf, sichergestellt. Die erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch den Träger der Wasserversorgung. Die Kosten für den Anschluß der Anwesen werden nach der Wasserabgabe- und Gebührensatzung des Versorgungsträgers festgesetzt.

#### 4.3. Abwasser

Für den nordwestlichen Bereich Niederndorfs wurde eine hydraulische Untersuchung des vorhandenen Kanalnetzes durchgeführt.

Das noch unerschlossene Teilgebiet im Norden erhält ein Trennsystem. Die jeweiligen Grundstückseigentümer bauen je nach Größe der Dachflächen eine Regenwassersammelanlage mit einer Versickerungsmulde auf den Baugrundstücken. Nur für extreme Regenereignisse geht ein Überlauf in ein Muldensystem im öffentlichen Straßenbereich, das in einem Regenüberlaufbecken mit Überlauf in das Eichholzbächlein mündet.

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Die hydraulische Untersuchung hat ergeben, daß das vorhandene Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist.

#### 4.4. Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVO, Energieversorgung Oberfranken, Bamberg, mittels Verkabelung. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

#### 4.5. Müll

Die festen Abfallstoffe werden gem. Satzung (i.d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

#### 4.6. Erschließung - allgemein

Das Gebiet wird von einem Erschließungsträger erschlossen. Ein Erschließungsvertrag ist geschlossen und vom Stadtrat zugestimmt.

Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten vollständig.

### 5. SCHUTZ GEGEN IMMISSIONEN

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm, ausgehend von der städtischen Entlastungsstraße Nord, dient ein Lärmschutzwall.

Für die Wohngebäude innerhalb der Schallschutzzone entlang der (40 m beidseits Straßenmitte im WA) sind zur Abwehr erhöhter, von der ERH 25 ausgehender Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der dem Schlafen dienenden Räume), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.

## 6. UMWELTSCHUTZ

Grünordnerische Maßnahmen sind nur in dem noch unbebauten nördlichen Teilbereich durchführbar.

Hier ist bei den Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ein bußgeldbewertetes Pflanzgebot festgesetzt.

Im Straßenraum werden in Verbindung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen Bäume gepflanzt.

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksfläche befestigt werden.

Der auf den Baugrundstücken anfallende Bauaushub ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der dafür erforderliche Raum soll durch ein Anheben der geplanten Erschließungsstraßen erzielt werden.

Das Gebiet wird an die städtische Erdgasversorgung angeschlossen.

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, 15.09.1994



Fuchs