

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Niederndorf, Lkrs. Höchststadt/Aisch,  
vom 9. 6. 1971, für das Gebiet " T e i l N o r d ".

Umfassend die Gebiete: Am Auracher Weg, Hollerbaum- Äcker,  
Große Äcker, Franken- Äcker,  
Gemeindewiesen, Gemeindeweiher,  
Hintere Wegäcker, Gemeindränken.

Entwurfsverfasser: Max Günl, Architekt BDB  
8602 Steppach  
Am Berglein 17, Tel. 09548/383

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt nördlich der Hauptstraße und des Ortskerns  
und schließt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an.  
Es hat eine Größe von ca. 23,18 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und  
Einrichtungen beträgt:

Bahnhof:	400	-	1.000 m
Omnibus- Haltestellen:	100	-	700 m
Kath. Kirche:	200	-	700 m
Volksschule:		bis	500 m
Jetzige Versorgungsläden:	100	-	600 m

Das Gelände ist eben bis flach geneigt, größtenteils nach  
Süden. Grundwassergefahr besteht nicht. Der Boden besteht  
aus sandigem Ton. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung  
eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.



### C) Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Art der Nutzung (§§ 1 ff Bau Nutz Vo)	Bruttofläche
Am Auracher Weg	allgemeines Wohngebiet	3,11 ha
Gemeindeweiher	allgemeines Wohngebiet	2,32 ha
Hollerbaum- Äcker	reines Wohngebiet	0,42 ha
Große Äcker	reines Wohngebiet	7,75 ha
Franken- Äcker und Gemeindewiesen	reines Wohngebiet	3,47 ha
Gemeindranken	reines Wohngebiet	0,07 ha
Hintere - Wegäcker und Gemeindeweiher	Sondergebiet (Freizeit, Freibad, Grünfläche, Parkplätze).	1,60 ha
Hollerbaum- Äcker	Sondergebiet (Schule, Mehrzweckhalle, Kindergarten, Kinderspielplatz).	3,19 ha
Gemeindewiesen:	Industriegebiet (Firma Schuster)	1,25 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:		<u>23,18 ha</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

71	1-geschossige Wohngebäude	mit ca. 71 WE
66	2-geschossige Wohngebäude	mit ca. 120 WE
3	6-geschossige Wohngebäude (Punkthäuser)	
	mit je 24 WE =	ca. 72 WE
5	2-geschossige Wohngebäude (Reihenhäuser)	
	mit je 4 WE =	<u>ca. 20 WE</u>
	Gesamt:	ca. 283 WE

137 Doppelgaragen  
51 Einzelgaragen  
41 Abstellplätze

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 1.000 Einwohner mit ca. 110 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Das Netto- Wohnbaugelände (Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt: 14,19 ha
- Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen: 2,65 ha
- Somit Brutto- Wohnbauland: 17,14 ha
- Örtliche Grünflächen 0,30 ha
- Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten usw.) Anteil ca. 25 % aus 3,19 0,80 ha
- Gemeinbedarfsflächen (Freizeit, Freibad) ca. 25 % aus 1,60 0,40 ha
- Somit umfaßt die Brutto- Wohnbaufläche ca. 18,64 ha



Von der Brutto- Wohnbaufläche entfallen auf:

Brutto- Wohnbauland	ca. 92 %
die örtlichen Grünflächen	ca. 2 %
die Fläche für Gemeinbedarf (Schule usw.)	ca. 4 %
die Fläche für Gemeinbedarf (Freizeit " )	ca. 2 %
	<u>100 %</u>

Vom Brutto- Wohnbauland entfallen auf:

das Netto- Wohnbauland	ca. 83 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	ca. 17 %
	<u>100 %</u>

Es ergibt sich eine:

Brutto- Wohnungsdichte von 16,5 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland  
Netto - Wohnungsdichte von 20,0 Wohnungen je ha Netto- Wohnbauland

#### D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung (§§ 80 ff B Bau G) im gesamten Baugebiet notwendig.

#### E) Erschließung

1. Das Baugebiet ist an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in Teil- Abschnitten je nach Bedarf hergestellt.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Eltersdorfer - Gruppe.
3. Die Abwässer werden, so weit als möglich, in die vorhandenen Kanäle abgeleitet. Ein Gesamt- Projekt für die vorhandene Ortsbebauung mit Anschluß an die Sammelkläranlage in Herzogenaurach liegt vor. Mit der Projektierung der Erweiterung für das Neubauland wurde das Ingenieurbüro Müller, Nürnberg, beauftragt.



## F) Überschlägige Aufstellung der Anlieger- Beiträge

Je lfdm. Straßenseite werden sich an Kosten für die Erschließung ergeben:

Straßenbau	ca. 170 DM/m
Kanalbau	ca. 95 DM/m
Beleuchtung	ca. 15 DM/m
	<u>ca. 280 DM/m</u>

Je Wohngebäude ist ferner für Anschlußgebühr zu rechnen:

an zentrale Wasserversorgung	ca. DM 1.500,--
Anschluß Stromversorgung (Erdverkabelung)	<u>DM 2.100,--</u>
	ca. DM 3.600,--

## G) Weitere Erläuterungen

Die Gemeinde Niederndorf hat z. Zt. mit dem Ortsteil Lohhof 2.000 Einwohner. Bei Voll- Ausbau des geplanten Siedlungsgebietes erhöht sich die Einwohnerzahl um 1.000.

Niederndorf liegt an der Staatsstraße 2244. Die Entfernung zur Kreisstadt Höchststadt beträgt ca. 20 km, nach Erlangen ca. 9 km, nach Herzogenaurach ca. 3 km. Öffentliche Verkehrsverbindungen bestehen mehrmals täglich mit dem Omnibus bzw. Bundesbahn nach Höchststadt, Erlangen, Herzogenaurach und Nürnberg.

Der größte Teil der Einwohner ist in der Industrie und Bauwirtschaft, im Ort selbst und in den umliegenden Städten beschäftigt.

Durch die räumliche Nähe zu den Ballungsgebieten besteht großer Bedarf an Wohnungen und Nachfrage nach Bauland.

Die Flurbereinigung ist beantragt; Beginn 1972, Durchführung bis 1975.

Im Bereich nördlich der Sandäcker erfolgt eine Überschreitung der Gemeindegrenze. Ein Umgemeindungsantrag wurde bereits auf Wunsch der betreffenden Grundstücksbesitzer in die Wege geleitet.

Aufgestellt:

**MAX GÜNL**  
ARCHITEKT BDB  
8602 STEPPACH  
AM BERGLEN TEL. 09548/383



Die Gemeinde:

*Josy Zumbachmann*  
1. Bürgermeister

Steppach, den 9. 6. 1971