



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „AURACHTALSTRASSE  
MITTE“ -  
1. ÄNDERUNGSPLAN  
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLUR-NR. 1601  
UND 1601/1  
DER STADT HERZOGENAURACH**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	Seite 4
1.1	Änderung des Bebauungsplanes	Seite 4
1.2	Flächennutzungsplan	Seite 4
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	Seite 4
<b>3.</b>	<b>SITUATION</b>	Seite 4
3.1	Lage des Gebietes	Seite 4
3.2	Haupterschließung	Seite 5
3.3	Vegetationsbestände	Seite 5
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT</b>	Seite 5
4.1	Leitgedanke	Seite 5
4.2	Verkehr	Seite 5
4.2.1	Fahrverkehr	Seite 5
4.2.2	Ruhender Verkehr	Seite 5
4.2.3	Rad- und Fußweg	Seite 5
<b>5.</b>	<b>UMWELTSCHUTZ</b>	Seite 6
5.1	Allgemeines	Seite 6
5.2	Versiegelung	Seite 6
<b>6.</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	Seite 6

6.1	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 6
6.2	Bepflanzung	Seite 6
<b>7.</b>	<b>VERSORGUNG – ENTSORGUNG</b>	Seite 6
7.1	Schmutzwasserableitung	Seite 7
7.2	Regenwasserbeseitigung	Seite 7
7.3	Abfallbeseitigung	Seite 7
7.4	Heizungsarten	Seite 7
7.5	Stromversorgung	Seite 7
<b>8.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	Seite 7

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1 1. Änderungsplan Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße – Mitte“**

In dem Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße – Mitte“ sind die Grundstücke der Flur-Nr. 1601 und 1601/1 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt. Für die Grundstücke der Flur-Nr. 1601 und 1601/1 der Gemarkung Herzogenaarach sollen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Nach § 8.3 BauGB ist eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Das Verfahren findet nach den §§ 3 und 4 BauGB sowie der Genehmigung nach § 11 BauGB Anwendung.

### **1.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaarach wurde am 10.04.1986 rechtsverbindlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaarach ist dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße – Mitte“ – 1. Änderungsplan wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

## **2. PLANUNGSZIELE**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, anstelle des festgelegten Mischgebietes mit einem Zimmerei- und Sägewerksbetrieb ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Aurach soll eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entstehen.

## **3. SITUATION**

### **3.1 Lage des Gebietes**

Das Planungsgebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße – Mitte“. Der räumliche Geltungsbereich für den 1. Änderungsplan ist begrenzt im Süden durch die bestehende Aurachtalstraße 414/15, im Westen und Norden durch den bestehenden Fluß Aurach und im Osten durch die Grundstücke 1600/5 und 1600/4.

### **3.2 Haupterschließung**

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße „An der Bieg“.

### **3.3 Vegetationsbestände**

Auf dem Grundstück Flur Nr. 1600 der Gemarkung Herzogenaurach bestehen entlang des Aurachtalufers Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.

## **4. STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT**

### **4.1 Leitgedanke**

Die auf dem Grundstück Flur-Nr. 1600 der Gemarkung Herzogenaurach bestehenden Betriebsgebäude sollen komplett abgebrochen werden. Das bestehende Wohnhaus mit Büroräumen bleibt erhalten. Für das restliche Wohnbaugebiet (allgemeines Wohngebiet) ist die offene Bauweise festgelegt. Die Gebäude sollen Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 – 42° erhalten. Die Firsthöhen der Gebäude wurden mit max. 11,0 m über Gelände festgelegt.

### **4.2 Verkehr**

#### **4.2.1 Fahrverkehr**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das bereits bestehende Straßensystem „Straße An der Bieg“ über zwei Ein- und Ausfahrten.

#### **4.2.2 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach nachgewiesen.

Oberirdische Stellplätze sind im Planblatt ausgewiesen.

Entlang der Straße „An der Bieg“ sollen für den ruhenden Verkehr Doppelstockgaragen als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

#### **4.2.3 Rad- und Fußweg**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen Bebauung und dem Gebiet der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Planblatt ein Fuß- und Radweg festgelegt.

## **5 UMWELTSCHUTZ**

### **5.1 Allgemeines**

Aus ökologischen Gesichtspunkten werden in der vorliegenden Planung nicht nur Belange der Landschaftsplanung, sondern auch weitergehende Aspekte der Ökologie eingearbeitet.

Auch auf Belange der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und bestehende Bebauung wurde besondere Rücksicht genommen.

### **5.2 Versiegelung**

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Fuß- und Fahrwege sowie die oberirdischen Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden.

## **6. GRÜNORDNUNG**

### **6.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Norden des Gebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche für das geplante Baugebiet. Wesentliche Zielsetzungen sind die Erweiterung des Retentionsraumes der Aurach (Entfernung der Auffüllungen im Talauenbereich) und eine Verbesserung der Vernetzungsfunktionen des innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes gelegenen Teilbereiches des Aurachtales (Ergänzende Pflanzungen an der Aurach, Anlage einer Hochstaudenflur, extensives Grünland). Zur Begründung und Konkretisierung der Maßnahmen wird ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt.

### **6.2 Bepflanzung**

Entlang des Aurachufers ist der Vegetationsbestand nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB zu erhalten.

Baum- und Strauchwerkpflanzungen werden im Planwerk, insbesondere im Straßenbegleitgrün mit Standortbindung und Standortempfehlung festgesetzt.

## **7. VERSORGUNG – ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Entwässerung) ist bereits hergestellt.

### **7.1 Schmutzwasserableitung**

Das gesamte Schmutzwasser des Baugebietes kann über einen Abwasserkanal in den Südsammler eingeleitet werden.

### **7.2 Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt werden, sondern ist in den Vorfluter (Aurach) einzuleiten. Zisternen sind zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 20 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

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

### **7.4 Heizungsarten**

Als Energieträger steht Erdgas zur Verfügung. Daneben können alle möglichen alternativen Energiequellen (z.B.: Solarenergie, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerk etc.) ausgenutzt werden.

### **7.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel durch die Städtischen Werke. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

## **8. Immissionsschutz**

Entlang der innerstädtischen Entlastungsstraße werden aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung vorgenommen.

Die zulässigen Richtwerte nach DIN 18005 Beiblatt für ein allgemeines Wohngebiet sind einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Am Nachbargrundstück Flur-Nr. 1600/5 ist ein öffentlicher Parkplatz der Stadt Herzogenaurach angelegt.

Das Endhaus der östlichen Hausgruppe erhält zur Parkplatzseite in der Ostwand kein Fenster.

Herzogenaurach, den 01.09.2000

---

Architekturbüro Helmut Popp