

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **Bebauungsplan Nr. 55**

### **„Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ -1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB**

Stadt Herzogenaurach  
Amt für Planung, Natur und Umwelt

**Fassung: 6. April 2016**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Aufstellung</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>4</b>
<b>3. ANHANG</b>	<b>5</b>

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1. AUFSTELLUNG**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19. April 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ in Bezug auf die künftige Bebauung für den 2. Bauabschnitt zu ändern.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rd. 9,88 ha und betrifft die Bauflächen nördlich des zentralen Grünzugs.

Die Änderung bzw. Ergänzung erfolgt im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen für diese Verfahrenswahl liegen vor:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Überwachung nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde ist nicht anzuwenden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

### **1.2. PLANUNGSANLASS**

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke und der Objektplanung im 2. Bauabschnitt des seit 27. März 2013 rechtswirksamen Bebauungsplanes wird deutlich, dass die hier festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Baufelder WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. Die Planungsintention des Bebauungsplanes – Integration der Garagen in den Hauptbaukörper – lässt sich nicht wirtschaftlich / ökologisch realisieren und entspricht nicht den Bauwünschen der künftigen Bauherrn.

Durch die Ausweitung der zulässigen Baufelder (unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung) und durch ergänzende zeichnerische Festsetzungen von „Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bedarfsorientierter Einzelhäuser geschaffen. Ziel des Änderungsplanes ist es zudem, möglichst zahlreiche Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) abwickeln zu können, so dass die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich ist.

Des Weiteren erfolgt eine Ergänzung / textliche Anpassung zu den auf dem Planblatt aufgeführten „Örtlichen Bauvorschriften“ bzgl. der zulässigen Einfriedung zu Einzelhäusern / Hausgruppen. In dem Änderungsplan wird eine Formulierung gewählt, die deutlich darlegt, dass die Höhenbeschränkung von max. 1,20 m ausschließlich für Einfriedungszäune, nicht jedoch für

Heckenbepflanzungen gilt. Zudem wird die Einfriedung um die Zulässigkeit von Metallzäunen ergänzt.

In Ergänzung der Pflanzliste zum rechtswirksamen Bebauungsplan (s. Pflanzliste Teil A der Begründung) werden im Anhang zu dieser Begründung „zulässige Sträucher zur Anpflanzung von Hecken“ aufgeführt.

Die Festsetzungen zu Punkt 3.2 „Abstandsflächen“ werden ergänzt:  
Adäquat zur festgesetzten verkürzten Abstandsfläche bei der Bebauung auf dem Baufeld WA 6 von 3,0 m Richtung Norden wird die erforderliche Abstandsfläche bei der Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten) ebenfalls auf 3,0 m festgesetzt, hier in Richtung Süden.

## **2. ZUSAMMENFASSUNG**

Die angesprochenen Änderungen und Ergänzungen beinhalten die Ausweitung der Baugrenzen für die Baufelder WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sowie die zeichnerische Festsetzung erforderlicher Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze und Nebenanlagen. Diese Anpassung wird notwendig, um eine bedarfsorientierte Bebauung zu ermöglichen.

Modifizierte Festsetzungen zur Einfriedung und zur Pflanzenauswahl verdeutlichen die Gestaltungsintention und erweitern den individuellen Gestaltungsspielraum der Bauherren.

Durch die ergänzende Festsetzung zur verkürzten Abstandsfläche auf der Gemeinbedarfsfläche Richtung Süden werden die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Grundzüge der Planung durch den Änderungsplan in keinsten Weise berührt werden. Das dem rechtswirksamen Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept (Weiterführung eines klaren Ordnungssystems, stringente Freiraumstrukturen, klares, einprägsames Erschließungssystem) bleibt vollständig unangetastet. Die Ausweitung der Baugrenzen gewährleistet nach wie vor eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgt der Zielsetzung, den Raum für eine variable Bebauung innerhalb der linearen Strukturen zu schaffen.

Die weiteren redaktionellen Ergänzungen bzw. Anpassungen haben ausschließlich klarstellenden Charakter.

### **Stadt Herzogenaurach**

Amt für Planung, Natur und Umwelt

6. April 2016

Susanne Strater

### 3. ANHANG

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ –

1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

#### **Sträucher zur Anpflanzung von Hecken: (s. Örtliche Bauvorschriften 2. Einfriedungen)**

Alpen Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )	
Besenginster ( <i>Cytisus scoparius</i> )	
Blutroter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	
Deutzie ( <i>Deutzia gracilis</i> )	
Duft-Schneeball ( <i>Viburnum farreri</i> )	
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	
Europäisches Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	giftig
Filz-Rose ( <i>Rosa tomentosa</i> )	
Gefüllter Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	
Gemeine Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )	giftig
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	
Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> )	
Kirsch-Lorbeer ( <i>Prunus laurocerasus</i> )	giftig
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	giftig
Pfeifenstrauch ( <i>Philadelphus</i> in Sorten)	
Purgier-Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	giftig
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	giftig
Rote Johannisbeere ( <i>Ribes rubrum</i> agg.)	
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	
Schwarze Johannisbeere ( <i>Ribes nigrum</i> )	
Tatarische Heckenkirsche ( <i>Lonicera tatarica</i> )	giftig
Wein-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	
Weißer Hartriegel ( <i>Cornus alba</i> )	
Winter-Jasmin ( <i>Jasminum nudiflorum</i> )	
Zweigriffiger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> agg.)	