



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Welkenbacher Kirchweg“ – 2. Änderungsplan

Amt für Planung, Natur und Umwelt
Stand: 12.10.2006

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2006 beschlossen, für Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 476, 480, 481 und 483, Gemarkung Herzogenaurach, den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Welkenbacher Kirchweg“, 2. Änderungsplan, nach § 30 BauGB aufzustellen.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtskräftig. Das von dem Änderungsplan betroffene Grundstück ist hier als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.3. Begründung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Welkenbacher Kirchweg“ setzt eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 476, Gemarkung Herzogenaurach, als öffentliche Grünfläche fest. Die eingetragene Zweckbestimmung als „Kinderspielplatz“ wurde nicht verwirklicht, stattdessen wird die Fläche heute als Bolzplatz genutzt.

Mit der nun erfolgenden Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet wird die bestehende Wohnbebauung abgerundet.

Die Einrichtungen des Bolzplatzes (Tore, Einzäunung) werden zurückgebaut, ein neuer Bolzplatz wird auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 481/5, Gemarkung Herzogenaurach, angelegt. Diese Fläche liegt am Welkenbacher Kirchweg nordwestlich des heutigen Bolzplatzes und grenzt unmittelbar an die vorhandene BMX-Bahn an.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche: Grünland ausgewiesen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Herzogenaurach, in unmittelbarer Nähe zur Reha-Klinik.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 476, 480, 481 und 483, Gemarkung Herzogenaurach.

Auf der Flur-Nr. 476, Gemarkung Herzogenaurach, werden 4 Bauparzellen ausgewiesen, die übrigen Teilflächen dienen der verkehrstechnischen Erschließung.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.550 m² wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 481/5, Gem. Herzogenaurach, nachgewiesen.

BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Welkenbacher Kirchweg“, 2. Änderungsplan, wird die besondere Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Ziff. 3-5 BauNVO werden ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von **ca. 2.583 m²**:

3. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Aus gestalterischen Gründen (Wahrung der bestehenden Sichtbeziehungen, Erhaltung vorhandener Bäume) wird der östliche Grundstücksteil nicht in die künftige Baufläche mit eingeschlossen. Der heutige Ballfangzaun bildet in etwa die östliche Grenze des Geltungsbereiches.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung und zur Bauweise erfolgen in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und Bebauung.

Die Ausweisung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sichert die vorhandene Siedlungsstruktur und ermöglicht deren Ausweitung.

Für die geplanten Bauflächen mit ausschließlicher Einzelhausbebauung werden die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 und der max. Ausbau auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1. Straßen, Wege

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt für die beiden nördlichen Grundstücke über den Welkenbacher Kirchweg, das südöstliche Baugrundstück wird über die Dr.-Fröhlich-Straße und die südwestliche Bauparzelle über den städtischen Weg, Flur-Nr. 481, Gemarkung Herzogenaurach, angefahren. Für die letztgenannte Erschließung ist im Zuge der Bebauung ein Ausbau erforderlich.

4.2. Wasser/Strom

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser für die Baugrundstücke erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation im westlich gelegenen städtischen Weg. Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten der künftigen Bauwerber sind vertraglich zu sichern. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

4.4. Grundwasser

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

4.5. Müll

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

5. UMWELTSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

6. UMWELTPRÜFUNG

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Prüfung umweltrelevanter Belange erfolgt im Umweltbericht. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 12.10.2006



Fuchs



Strater