

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HAUNDORF“ - 3. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH**

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.03.1984 beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ einen 3. Änderungsplan aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ vom 21.12.1973 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.05.1979.

Die Bearbeitung mußte während des Verfahrens längere Zeit ruhen, da erst die Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens abgewartet wurden.

### **1.2. Der Flächennutzungsplan wurde am 10.04.1986 rechtsverbindlich.**

Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Norden des Planungsgebietes sind Änderungen der Nutzungsarten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in der nachfolgend beschriebenen Weise erforderlich:

Ein Teil des bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Gebietes wird in ein Mischgebiet umgewandelt und die als Dorfgebiet vorgesehene Fläche wird als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

Hintergrund dieser Aufteilung ist, daß sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan im Jahre 1973, das uneingeschränkte Gewerbegebiet direkt an das allgemeine Wohngebiet ohne Schutzabstand grenzt und nördlich des als Dorfgebiet ausgewiesenen Dorfkernes eine Erweiterung des Dorfgebietes wiederum ohne Schutzabstände zum allgemeinen Wohngebiet festgesetzt wurde.

Das im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Grundstück Fl.Nr. 8, Gemarkung Haundorf, soll teilweise als allgemeines Wohngebiet mit einem Wohngebäude und die Restfläche als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt werden.

Der Grund für diese Festsetzung ist, daß auf dem Grundstück ein Ortsansässiger ein Wohnhaus errichten möchte und in diesem Teilgebiet von Haundorf noch kein Kinderspielplatz zur Verfügung steht.

Weiterhin sind die angrenzenden Grundstücke im Osten und im Westen bereits im Bebauungsplan enthalten und können nach einer Erschließung bebaut werden, somit wird eine Abrundung des Ortsrandes vorgenommen.

- 1.3. Der überholte, aus dem Jahr 1973 stammende Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ und der aus dem Jahre 1979 stammende 2. Änderungsplan wird durch die Überarbeitung auf den heute notwendigen Stand gebracht.

Die noch unbebauten Bereiche und der Ortskern bedurften aus städtebaulichen Gründen der Überarbeitung.

Es wurden Doppelschließungen beseitigt, die monotone Aufreihung der Gebäude lebendiger gestaltet, die Grundstücke verkleinert und eine höhere Dachneigung für die Wohngebäude ermöglicht. Außerdem mußten nach der heutigen Rechtsprechung unzulässige Festsetzungen berichtigt werden.

Nördlich der Blobenstraße wurde der im bestehenden Bebauungsplan nicht berücksichtigte Bimbach nach den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes festgesetzt.

Entlang dem Bimbach werden durch die Festlegung einer ausreichend entfernten Baugrenze bzw. durch den Erwerb von Grundstücksflächen durch die Stadt Herzogenaurach größere Flächen von einer Bebauung freigehalten, um den kleinen Talraum weitestgehend zu erhalten.

## 2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

- 2.1. Das Planungsgebiet liegt teilweise im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB.

Es erhält über die Haundorfer Straße und Kapellenstraße Anschluß an folgendes überörtliche Straßennetz: Kreisstraßen ERH 3 und ERH 25.

Der Anschluß an die ERH 3 und ERH 25 erfolgt innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenze.

- 2.2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

- 20 KV-Leitung
- Bimbach - Fließgewässer III. Ordnung

- 2.3. Entfernungen zu

- |                      |            |
|----------------------|------------|
| - Omnibushaltestelle | 10 - 400 m |
| - Volksschule        | 10 - 400 m |
| - Kindergarten       | 10 - 400 m |
| - Versorgungsläden   | 2.000 m    |
| - Gemeindeverwaltung |            |
| - Katholische Kirche | 10 - 500 m |

### 3. BAULICHE NUTZUNG

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

|   |           |
|---|-----------|
| - Kleinsiedlungsgebiete (WS)              | 8.260 qm  |
| - Allgemeine Wohngebiete (WA)             | 60.190 qm |
| - Dorfgebiete (MD)                        | 57.450 qm |
| - Mischgebiete (MI)                       | 10.420 qm |
| - Gewerbegebiete (GE)                     | 8.060 qm  |
| - Fläche für den Gemeinbedarf             | 4.060 qm  |
| - Spielplatz                              | 620 qm    |
| - Landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche) | 2.320 qm  |
| - Bimbach mit Schutzzone                  | 2.760 qm  |
| - Fuß- und Radweg                         | 1.320 qm  |
| - Straßenflächen                          | 18.880 qm |
| a) Blobenstraße                           | 1.040 qm  |
| b) Planstraße B                           | 910 qm    |
| c) Planstraße A                           | 390 qm    |
| d) Kupferberg                             | 880 qm    |
| e) Mönaustraße                            | 1.960 qm  |
| f) Planstraße C                           | 1.660 qm  |
| g) Kapellenstraße                         | 1.700 qm  |
| h) Haundorfer Straße                      | 5.000 qm  |
| i) Steudacher Straße                      | 900 qm    |
| j) Rudelsäckerweg                         | 740 qm    |
| k) Planstraße E                           | 250 qm    |
| l) Planstraße D                           | 980 qm    |
| m) Kosbacher Straße                       | 1.020 qm  |
| n) Membacher Straße                       | 1.450 qm  |

---

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Brutto-Nutzfläche | 174.340 qm |
|-------------------|------------|

### 4. ERSCHLIESSUNG

#### 4.1. Straßen

Eine verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes ist gesichert.

Nach §§ 127 - 130 BauGB trägt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes bezüglich des Ausbaues der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der restliche beitragsfähige Erschließungsaufwand ist durch Anliegerkosten sicherzustellen.

Es ist jedoch auch denkbar, daß die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag mit den Anliegern gesichert wird.

#### **4.2. Wasser**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach 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.

Zur Schonung der Trinkwasservorräte und Minderung der Abwasserspitzen wird die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toiletten-spülung empfohlen.

#### **4.3. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Anwesen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Herzogenaurach. Eine erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt durch den Träger. Die Kosten für den Anschluß werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die noch nicht erschlossenen Gebiete sind im Trennsystem zu entwässern. Auf den Baugrundstücken sind entsprechend dimensionierte Regenwassersammelanlagen vorzusehen. Die Überläufe der Regenwassersammelanlagen sind an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Auf Baugrundstücken, die an den Bimbach angrenzen, ist eine direkte Einleitung des Oberflächen- und Dachwassers vorzunehmen.

Dränwasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### **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 gemäß Satzung (i.d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

### **5. SCHUTZ GEGEN IMMISSIONEN**

Zur Abwehr eventuell auftretender erhöhter Lärmimmissionen im Bereich der Autobahn im Nord-Ost Teil des Bebauungsplanes, sind an den geplanten Gebäuden mit Wohn- oder Aufenthaltsraumnutzung Lärmschutzmaßnahmen aus-

zuföhren, so daß die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI-Vorschrift 2719 eingehalten werden.

Aufenthaltsräume höherer Qualität wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind in der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.

Auf die Lagebeziehung zum Verkehrslandeplatz Herzogenaurach und die Möglichkeit von Geräuscheinwirkungen durch Fluglärm wird hingewiesen.

Im Gewerbegebiet ist keine Nacharbeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr zulässig, um die Richtwerte in den angrenzenden Misch- bzw. allgemeinen Wohngebieten einzuhalten.

## 6. UMWELTSCHUTZ

### **Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange**

Im Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach sind im Ortsteil Haundorf

- die Freihaltung des Talraumes in der Ortsmitte
- und Ortsrandeingrünungen

eingetragen.

Biotope sind nicht vorhanden.

Die innerorts stehenden Bäume unterliegen den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft beschränkt sich auf die geplanten Wohngebiete.

In den dafür vorgesehenen Bereichen sind keine Hecken und Bäume vorhanden. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Eingriff wird durch die, in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung genannten Maßnahmen folgendermaßen ausgeglichen:

- eine Ortsrandeingrünung mit einheimischen Hecken ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Pflanzgebot festgesetzt. In den Bauplänen sind diese Anpflanzungen im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- der verbleibende Talraum mit dem Bimbach wird als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um die Funktion dieses Landschaftsteiles nach und nach wiederherzustellen.
- die Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksflächen befestigt werden. Durch die Bepflanzung des Bimbachs mit standortgerechten einheimischen Gehölzen wird eine ökologische Aufwertung des Bereichs erreicht.

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, den 26.06.1997



Fuchs