



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 B  
„ERWEITERUNG DER GERHART-HAUPTMANN-  
STRASSE“  
(PARALLELVORFAHREN)  
DER STADT HERZOGENAURACH**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	Seite 4
1.1	Aufstellung	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 4/5
3.2	Haupterschließung	Seite 5
3.3	Vegetationsbestände	Seite 5
3.4	Topographie	Seite 5
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT – STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG</b>	Seite 5
4.1	Leitgedanke	Seite 5
4.2	Versorgung für den täglichen Bedarf	Seite 5
4.3	Verkehr	Seite 6
4.4	Städtebauliche Einbindung	Seite 6
<b>5.</b>	<b>UMWELTSCHUTZ</b>	Seite 6
5.1	Allgemeines	Seite 6
5.2	Bodenversiegelung	Seite 6
5.3	Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach nach § 1 BauGB	Seite 6/7

	Seite 3
<b>6. GRÜNORDNUNG</b>	Seite 7
6.1 Allgemeines	Seite 7
6.2 Bepflanzung und Gestaltung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 7
6.3 Bepflanzung	Seite 7
6.4 Wandbegrünung	Seite 8
<b>7. VERSORGUNG – ENTSORGUNG</b>	Seite 8
7.1 Abwasserableitung	Seite 8
7.2 Regenwasserbeseitigung u. Brauchwasser- versorgungsanlagen	Seite 8
7.3 Felddrainage	Seite 8
7.4 Abfallbeseitigung	Seite 8
7.5 Heizungsarten	Seite 8
7.6 Stromversorgung	Seite 9
7.7 Straßen	Seite 9
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	Seite 9
8.1 Verkehrslandeplatz	Seite 9
8.2 Städt. Entlastungsstraße Nord	Seite 9
<b>9. LAGE DES PLANGEBIETES</b>	Seite 9/10
<b><u>ANHANG</u></b>	
I. Planungsdaten	Seite 11
II. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach	Seite 12

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1 Aufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 28.10.1999 im Sinne des § 30 BauGB.

### **1.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde am 10.04.1986 rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

## **2. PLANUNGSZIELE**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Einzelhäusern zu schaffen.

Weitere Maßgabe ist diesen Bebauungsplan nach ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln, das bedeutet u.a.:

- Beachtung energetischer Belange bei der Gebäudestellung (Süd- und Südwestausrichtung) und –gestaltung (passive Sonnenenergiegewinnung)
- Gasversorgung – Empfehlung zur Energieeinsparung mit technischen Mitteln (Einsatz von Brennwertkesseln, Solarzellen, Wärmepumpen etc.)
- Schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen.  
Regenwasserrückhaltung in Zisternen für WC, Waschmaschinen und Gartenbesprengung.
- Verkehrsberuhigung unter Minimierung des Verkehrs.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen, Wünschen und finanziellen Möglichkeiten der Bauwerber Rechnung zu tragen ist vorgesehen, Einzelhäuser (max. I + D) zu errichten.

In der Regel sollen die Bauten als Niedrigenergiehäuser in Nordsüd- oder Ostwestrichtung mit entsprechender Solararchitektur ausgeführt werden, um die Energiesparpotentiale voll auszuschöpfen (bedeutet kleinste Fensteröffnungen nach Norden und Öffnung der Fassade nach Süden).

## **3. SITUATION**

### **3.1 Lage des Gebietes**

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt im Süden von der bestehenden Bebauung Flur Nr. 381/8 und 381/23 sowie von der bestehenden Gerhart-Hauptmann-Straße 381/7. Im Westen grenzt die landwirtschaftliche Fläche Flur Nr. 574 mit dem Flurbereinigungsweg 575 an. Im Norden grenzt die landwirtschaftliche Fläche Flur Nr. 379 und im Osten die öffentliche Grünzone Flur Nr. 378 an.

### **3.2 HAUPTERSCHLIEßUNG**

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße, die in das Planungsgebiet, mit ihrem jetzigen Profil, verlängert wird.

### **3.3 VEGETATIONSBESTÄNDE**

Auf dem Grundstück Flur Nr. 380 der Gemarkung Herzogenaurach besteht kein Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern.

### **3.4 TOPOGRAPHIE**

Der überwiegende Teil des Geländes fällt nach Osten und Norden.

Der höchste Punkt liegt etwa bei 321,42 m über NN, der tiefste bei 314,39 m über NN. Das durchschnittliche Gefälle liegt bei 8 %.

## **4. STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT – STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG**

### **4.1 LEITGEDANKE**

Der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Leitgedanke ist, kleinere Grundstücke zwischen 400 bis 500 qm mit verdichteter Einzelhausbebauung, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Das Baugebiet ist ausschließlich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4.2 VERSORGUNG FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF**

Zur Deckung des täglichen Bedarfes stehen Einrichtungen im Gewerbegebiet Nord und auf dem früheren Weiler-Gelände in der näheren Umgebung zur Verfügung.

### **4.3 Verkehr**

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt von Süden über die Gerhart-Hauptmann-Straße her. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße.

Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach nachgewiesen.

### **4.4 Städtebauliche Einbindung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 10.04.1986 der Stadt Herzogenaurach sind Teilflächen der westlich gelegenen Grundstücke, Flur-Nr. 571, 572, 573, 381/3, 574 sowie der östlichen Grundstücke Flur-Nr. 658 – unterhalb des SC-Nord-Sportgeländes und das Wohngebiet im Bereich Nr. 17 Gerhard-Hauptmann-Straße – als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (siehe angelegte Fläche im Flächennutzungsplan Bestand).

Zieht man eine Verbindungslinie von der nördlichen Gebäudekante der Rehaklinik zur nordwestlichen Gebäudekante des SC-Nord-Sportgebäudes, so verläuft diese mittig durch das beplante allgemeine Wohngebiet „Erweiterung der Gerhard-Hauptmann-Straße“. Auch auf Belange der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und bestehende Bebauung wurde besondere Rücksicht genommen.

## **5. UMWELTSCHUTZ**

### **5.1 Allgemeines**

Die Stadt Herzogenaurach bemüht sich seit längerer Zeit, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Demzufolge wurden in der vorliegenden Planung nicht nur Belange der Landschaftsplanung, sondern auch weitergehende Aspekte der Ökologie eingearbeitet.

### **5.2 Bodenversiegelung**

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksflächen befestigt werden. Hierbei sollte versickerungsfähiges Material verwendet werden.

### **5.3 Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 BauGB**

Biotope sowie andere erhaltenswerte Flächen oder Strukturen sind nicht vorhanden.

Der Eingriff beschränkt sich daher auf die überbaubaren bzw. in Zukunft versiegelten Flächen.

## **6. GRÜNORDNUNG**

### **6.1 Allgemeines**

Die Fa. Mh Wohn- und Gewerbebau GmbH hat für das Baugebiet „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ ein naturschutzfachliches Gutachten erarbeiten lassen.

### **6.2 Bepflanzung und Gestaltung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Osten des Gebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese dient zur Erweiterung des unter Landschaftsschutz stehenden, im Osten angrenzenden Dambachtales. Diese Fläche wird als Streuobstwiese angelegt.

- Anpflanzung von Hochstämmen (Obstsorten, Pflanzabstand mind. 8 m)
- Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke an der Nordseite der Fläche. Pflanzenart Schlehe (*Prunus spinosa*), Länge der Hecke ca. 12 m.
- Extensive Grünlandnutzung, Anreicherung der Grünlandarten durch Ausbringung von Wildkräutern, deren Samen aus extensiver Wiesennutzung vor Ort gewonnen wurde (Mahd 1x jährlich im Herbst).

### **6.3 Bepflanzung**

Im Norden und Westen des Plangebietes wird ein bis zu 3,5 m breiter Grünstreifen mit einheimischen, niedrig wachsenden Sträuchern angepflanzt. Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, dessen Lage im Planblatt festgesetzt ist.

Folgende Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten:

- 2 m bei Sträuchern und Bäumen mit einer Höhe bis zu 2 m
- 4 m bei Sträuchern und Bäumen mit einer Höhe von über 2 m
- Sollte eine starke Beeinträchtigung wegen Sonnenlichts gegeben sein, ist ein Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

Baumpflanzungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Standortbindung festgesetzt.

## **6.4 Wandbegrünung**

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, sind fensterlose Gebäude-  
teile mit einer Breite von mehr als 3,5 m, insbesondere auch Garagenwände mit  
einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an  
Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

## **7. VERSORGUNG – ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Entwässerung) muß noch hergestellt  
werden. Die Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag der Stadt  
Herzogenaurach sichergestellt.

### **7.1 Abwasserableitung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Anwesen im sogenannten  
qualifizierten Trennsystem an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt  
Herzogenaurach.

### **7.2 Regenwasserbeseitigung**

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

Eine Rückhaltung von Regenwasser aus den Dachflächen in Zisternen wird  
festgesetzt. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen muß mindestens 20 l pro  
qm projizierter Dachfläche betragen.

Das überschüssige Regenwasser wird in den Dambach eingeleitet.

### **7.3 Felddrainagen**

Vorhandene Felddrainagen dürfen durch die Baumaßnahme nicht unterbrochen  
werden.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

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

### **7.5 Heizungsarten**

Als Energieträger steht Erdgas zur Verfügung. Daneben sollen alle möglichen alter-  
nativen Energiequellen (z.B. Solarenergie, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerk etc.)  
ausgenutzt werden.



## 7.6 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.

## 7.7 Straßen

Eine verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes wird durch einen Erschließungsvertrag der Stadt Herzogenaurach sichergestellt.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Verkehrslandeplatz

Auf die Lagebeziehung zum Verkehrslandeplatz und die davon ausgehenden Geräuscheinwirkungen durch den platzbezogenen Flugbetrieb wird hingewiesen.

Für die im gleichen Abstand zum Verkehrslandeplatz gelegene Rehaklinik wurde am 12.02.1993 ein Lärmgutachten für die Flugbewegung des Verkehrslandeplatzes und die Bemessung des Schallpegels erstellt. Nach Mitteilung des Luftamtes Nordbayern liegt an diesem Standort ein äquivalenter Dauerschallpegel zwischen 47 dB(A) im günstigsten und 50 dB(A) im ungünstigsten Fall vor. In der Nacht finden keine Flugbewegungen statt.

### 8.2 Städtische Entlastungsstraße Nord

Für die im Abstand von ca. 150 m zur städtischen Entlastungsstraße Nord gelegenen Rehaklinik wurde im lärmtechnischen Gutachten vom 11.01.1995 lediglich eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte in den oberen Geschossen ermittelt. Das geplante Wohngebiet liegt in einer Entfernung von ca. 250 m zur Schallquelle. Im Plangebiet ist eine erdgeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Es werden ohnehin Fenster der Schallschutzklasse III in die Gebäude eingebaut, wie dies bereits beim lärmtechnischen Gutachten der Rehaklinik empfohlen wurde.

## 9. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

### Entfernungen:

- Omnibushaltestelle ca. 400 m
- Volksschule ca. 2000 m
- Kindergarten ca. 300 m

- Kirche ca. 300 m
- Fachklinik ca. 500 m
- Versorgungsläden ca. 800 m
- Gemeindeverwaltung ca. 2000 m

**Aufgestellt am .....**

## I. ANHANG:

### Planungsdaten

Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 3.068 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche ca. 384 qm
- Allgemeine Grünflächen ca. 539 qm
- Brutto-Nutzfläche ca. 3.991 qm

II. ANHANG:

Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach

Herzogenaurach, den 18.04.2000  
HELMUT POPP  
ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)  
BERGANGER 4  
91032 Herzogenaurach  
98 2/Architekturbüro  
Helmut Popp

