

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Niederndorf-Nord, 1. Deckblatt, vom 6. 5. 1977.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt: Amselstraße, Lerchenstraße, Meisenstraße, Kapellenstraße bis Haundorferstraße. Teilgebiet am Gemeindeweiher einschl. Grünfläche am Eichholzbach. Das gesamte Gebiet ist bereits im Bebauungsplan Niederndorf-Nord enthalten, der am 27.10.71 als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich rechtsverbindlich wurde.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan N⁺iederndorf-Nord wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Niederndorf-Nord entwickelt.

Die Teilgebiete liegen einmal im Norden Niederndorfs und einmal im Osten am Gemeindeweiher und östlich der Haundorferstraße.

Die Größe des Geltungsbereiches des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Niederndorf-Nord beträgt ca. 11 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu Einrichtungen und Versorgungsanlagen beträgt

Bahn	ca. 1.000 m
Bushaltestelle	800 m
Versorgungsläden	800 m
Volksschule	200 m
Kirche	700 m

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Nutzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet (WA) und als reines Wohngebiet (WR).

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Geschöße, Dachneigung und Bauweise sind im Bebauungsplan in den einzelnen Nutzungsabschnitten festgelegt.

GEGENÜBERSTELLUNG DER BISHERIGEN NUTZUNG IM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN NIEDERNDORF-NORD UND VORGESEHENE NUTZUNG FÜR DIE TEILGEBIETE IM 1. DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN NIEDERNDORF-NORD.

1. Grundstücke westlich der Gemeindeweiherstraße

Änderungen im Deckblatt gegenüber Bebauungsplan Nord:

Abstufung der Gebäude von II- auf I-geschoßig.

Anpassung der Gebäudegruppierung und Grundstücksgrenzen an die vorhandene Grundstücksparzellierung.

Wohneinheiten bisher	18 WE
Wohneinheiten neu	11 WE
Verminderung	7 WE

2. Grundstück Fl.-Nr. 351 östlich der Haundorferstraße

Die Gebäude wurden teilweise von II- auf I-geschoßig vermindert.

Wohneinheiten bisher	8 WE
Wohneinheiten neu	7 WE
Verminderung	1 WE

3. Fl.-Nr. 358/8
 Abstufung von II- auf I-geschoßig,
 Verminderung 1 WE
4. Fl.-Nr. 346
 Bisherige Fläche war überwiegend als Parkplatzfläche vorgesehen.
 Hier wird ein zusätzliches zweigeschoßiges Haus aufgenommen.
 Zugang 2 WE
5. Im Talgrund entfällt die vorgesehene Fläche für das Schwimmbad,
 Die Talfläche wird als Landschaftsschutz- und Überschwemmungs-
 gebiet ausgewiesen. Ein Fußwanderweg ist auf der Kanaltrasse
 durch das Tal geplant.
6. Gebiet Meis enstraße und südlich der Lerchenstraße
 In diesem Gebiet wurde nur die Dachneigung gegenüber dem rechts-
 gültigen Bebauungsplan geändert, außerdem geringe Korrekturen
 der Baulinien.
7. Straßenzug nördlich der Lerchenstraße
 Die Nutzung wurde von II- auf I-geschoßig abgestuft.
 Wohneinheiten bisher 16 WE
 Wohneinheiten neu 8 WE
 Verminderung 8 WE
8. Gebiet nördlich der Amselstraße
 In diesem Teilgebiet waren bisher 3 Punkthäuser mit
 je 24 WE = 72 WE vorgesehen.
 Dieses Gesamtgebiet soll nach der neuen Planung mit zweigeschoß.
 Wohnhäusern bebaut werden.
 Wohneinheiten insgesamt 50 WE
 Verminderung 22 WE
9. Gebiet an der Amselstraße zwischen Kapellenstraße und Haundorfer-
 straße
 Abstufung der Nutzung von II- auf I-geschoßig,
 Änderung der Dachneigung.
 Wohneinheiten bisher 22 WE
 Wohneinheiten neu 11 WE
 Verminderung 11 WE

Durch die vorgesehenen Änderungen im 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Niederndorf-Nord tritt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Niederndorf-Nord eine Verminderung der Wohneinheiten um 48 WE ein.

Das gesamte Gebiet ist bereits vermessen und parzelliert.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Niederndorf-Nord bebaut wird.

ERSCHLIEßUNG

Das Baugebiet wird über die Haundorferstraße und Schulstraße sowie über die Lohhoferstraße als größere Zubringerstraßen erschlossen. Die Zubringerstraßen sind bis zum Baugebiet voll ausgebaut. Die straßenmäßige Erschließung soll spätestens im Frühjahr 1978 erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch den bereits verlegten Hauptsammler bis zur Haundorferstraße.
Die Kanalisation im Baugebiet wird in den nächsten Wochen begonnen und noch im Jahr 1978 abgeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch das bereits vorhandene Ortsnetz sichergestellt. Die Erweiterung des Ortsnetzes im Baugebiet erfolgt noch im Jahr 1977.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Oberfranken Bamberg.

Die Beseitigung der Müllabfälle ist durch die gemeindliche Müllabfuhr bzw. durch den Kreis Erlangen/Höchststadt sichergestellt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Gemeinde Niederndorf.

Die Baukosten für die Erschließung betragen

Straßenbau	ca. DM 700.000
Wasserleitung	ca. DM 120.000
Abwasserbeseitig.	ca. DM 290.000

Die Stromversorgung wird direkt vom Überlandwerk Oberfranken ausgeführt und direkt an die einzelnen Grundstückseigentümer verrechnet.

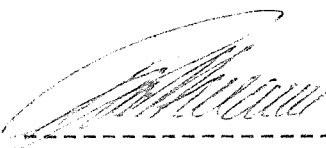
Die Kosten für Kanalisation und Wasserleitung sind durch vorhandene Erschließungssatzungen gedeckt.

Bei den Straßenbaukosten entsteht ein gemeindlicher Anteil von 10 % der Gesamtkosten = ca. DM 70.000.

Die Erstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Niederndorf-Nord war erforderlich, da 1. das vorhandene Schwimmbad nicht gebaut werden sollte, 2. gehäuft Änderungswünsche von den Anliegern auf Änderung der Geschoßzahl und Änderung der Dachneigung bei der Gemeinde eingingen, 3. die im Norden vorgesehenen Punkthäuser nicht zu verwirklichen waren.

Herzogenaurach, den 13. 5.1977

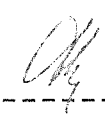
Der Entwurfsverfasser



Rattmann

Niederndorf, den

Der 1. Bürgermeister



Lober

1. Bürgermeister