

**STADT HERZOGENAURACH
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 50 „WOHNGEBIET HERZO BASE – 1. BAUABSCHNITT
– FORTSCHREIBUNG –
VEREINFACHTE ÄNDERUNG, ANTWERPENSTRASSE OST“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Im Auftrag der



VOGELSANG



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 36697-01
Fax: 0911 / 36697-02
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung.....	3
1.1	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung.....	4
2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	4
3	Planung / Angaben zur Änderung	4
3.1	Planungsänderungen	4
3.1.1	Verkehrerschließung	4
3.1.2	Ver- und Entsorgung	4
3.1.3	Immissionsschutz	5
3.1.3.1	Lärmschutz	5
3.1.3.2	Luftreinhaltung	5
3.1.4	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	5
3.1.5	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	6
4	Eingriffsregelung	6
5	Das Plangebiet in Zahlen	6



1 Anlass der Änderung

Im Jahre 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 50 „Herzo Base“ – 1. Bauabschnitt aufgestellt und im Jahre 2005 vollständig fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 10 ha.

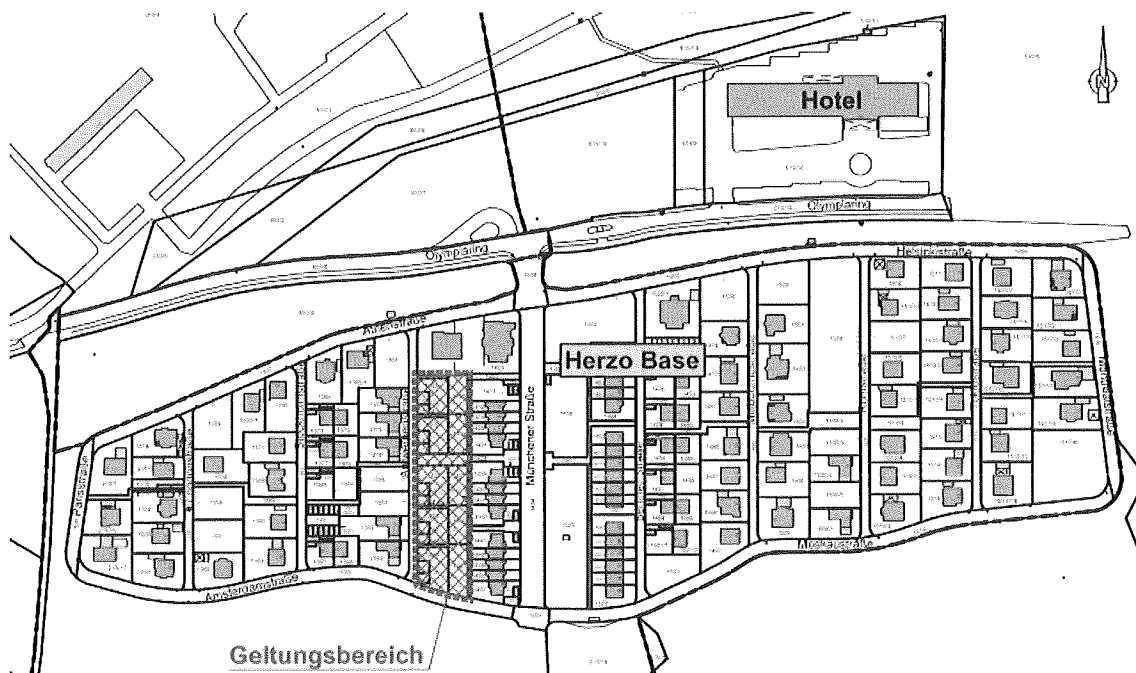
Für die in der Baureihe 7 – östlich der Antwerpenstraße – festgesetzten Doppelhausgrundstücke finden sich seit nunmehr 6 Jahren keine Kaufinteressenten. Die Nachfrage an Baugrundstücken mit einer freistehenden Einzelhausbebauung ist nach wie vor gegeben, so dass mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bebauung geschaffen werden.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das Bauleitplanverfahren kann im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Wahrung des ursprünglichen städtebaulichen und grünordnerischen Gesamtkonzeptes steht weiterhin im Vordergrund und wird durch diese Änderung gewährleistet.

1.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die Bauzeile 7 des Plangebietes – im Einzelnen die Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 1402-1406, 1414-1418, 1424-1427, 1432-1436, 1443-1447 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1423, Gemarkung Niederdorf.



2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der fortgeschriebene, genehmigte und seit 03.03.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet dar, der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Planung / Angaben zur Änderung

3.1 Planungsänderungen

Anstelle der festgesetzten Doppelhäuser sieht der Bebauungsplan eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten vor.

Aufgrund der geringeren Baudichte werden die Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4 auf höchstens 0,35 und die Geschossflächenzahl von maximal 0,8 auf maximal 0,6 reduziert. Die offene Bauweise bleibt erhalten.

Die mögliche Dachform wird von Pult- bzw. Flachdach zu einem Walm- bzw. Zeltdach umgewandelt und die Dachneigung von vorher maximal 15° auf 15 – 22° angepasst.

Die Geschossigkeit wird mit zwingend zwei Vollgeschossen leicht erhöht. Dies in Verbindung mit der geänderten Dachform führt zu einer Aufstockung der maximalen Firsthöhe der Wohnhäuser. Die maximale Traufhöhe dagegen wird um 25 cm niedriger festgelegt als vorher.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude bleibt weiterhin west-ost gerichtet.

Zur Erbringung des Nachweises der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken (gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach) sind Flächen für Stellplätze bzw. Carports und Garagen vorgegeben.

Die Lage und Größe der Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen und Müllabstellplätze, auf den einzelnen Grundstücken wird detailliert vorgegeben, um gleiche Vorgaben für alle Bauwilligen zu schaffen und die Möglichkeiten der Versiegelung möglichst gering zu halten. Im Planbereich können die Gartenhäuschen entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für die Einfamilienhäuser wurde ein Farb- und Materialkonzept erarbeitet, das Bestandteil eines jeden Kaufvertrages wird.

Abweichend von den bisherigen textlichen Festsetzungen wird für die Dacheindeckung von Carports neben Edelstahlblech, rötlicher / brauner Ziegel oder einer extensiven Dachbegünung im Rahmen dieser Planänderung auch die Eindeckung mit transparenten Stegplatten (keine Wellplatten) zulässig.

3.1.1 Verkehrserschließung

An der Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planung nichts verändert.

Sie ist Bestandteil der separaten Erschließungsplanung bzw. schon vollständig errichtet.

3.1.2 Ver- und Entsorgung

Die geplante und bereits ausgeführte Ver- und Entsorgung des Baugebietes bleibt unverändert.



3.1.3 Immissionsschutz

3.1.3.1 Lärmschutz

Schalltechnische Berechnungen wurden für das Gebiet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 durch das Ingenieurbüro IBAS in Bayreuth durchgeführt und im Zuge der 1. und 2. Änderung entsprechend ergänzt bzw. angepasst. Dabei wurden die von den umliegenden Straßen, den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten im Westen, Osten und Norden und dem im Norden befindlichen Hotel mit Parkplatz auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräusche untersucht.

Im Bereich dieser Bebauungsplanänderung ist nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen. Aus diesem Grund wurden und werden auch keine Schallschutzmaßnahmen im Planblatt festgesetzt.

Das Schallschutzgutachten Bericht Nr. 02.2320/1 vom 07.11.2002 sowie die Ergänzungen Bericht Nr. 02.2320/2 vom 16.02.2004, Aktenvermerk Nr 1 vom 29.04.2005 und Aktenvermerk Nr. 2 vom 13.05.2005 zum Bericht Nr. 05.3011/1 vom 28.01.2005, erarbeitet von der IBAS Ingenieurgesellschaft aus Bayreuth, sind Bestandteile der Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 50 und damit auch dieser Änderung.

3.1.3.2 Luftreinhaltung

Im Baugebiet sind gewisse Brennstoffe zum Schutz von Luft und Klima ausgeschlossen.

Im Westen des Plangebietes liegt in ca. 550 m Entfernung eine Hausmülllagerstätte. Aus diesem Grunde lassen sich gelegentlich geringfügig auftretende Geruchsimmisionen nicht verhindern.

3.1.4 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50 angestrebte und im Zuge der Fortschreibung überarbeitete Grünkonzept wird durch diese Planung weder angetastet noch verändert.

Es sind weiterhin im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken entlang der Wohnstraßen Baum- und Heckenpflanzungen verbindlich vorgeschrieben, die die geradlinige städtebauliche Struktur des Gesamtplanes unterstreichen und eine regelmäßige Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

Durch diese Änderung werden Anzahl und Standorte der vorgeschriebenen Bäume sowohl im öffentlichen Fußweg als auch auf den privaten Grundstücken nicht verändert.

Auf den privaten Grundstücken ist weiterhin eine Mindestbepflanzung vorgeschrieben, deren Umsetzung im Zuge des baurechtlichen Verfahrens mit überprüft wird. Eine zeitliche Befristung für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke soll verhindern, dass die Freianlagen erst Jahre nach Bezug der Wohnhäuser angelegt und gepflegt werden. Die dem bisherigen Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste behält Gültigkeit.

Um die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken möglichst gering zu halten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgeschrieben.

Die Einbettung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten und den Ausgleichsflächen bleiben Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 - Fortschreibung und werden durch konkrete Freiflächengestaltungspläne detailliert und realisiert.



3.1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und demzufolge auch von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 50 durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung und damit der entsprechende Umweltbericht behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Da sich an den Grundzügen der Planung nichts ändert und kein Vorhaben zugelassen wird, das gemäß UVPG der Durchführung einer UVP bedarf, wird eine weitere Untersuchung durch diese Vereinfachte Änderung nicht erforderlich.

4 Eingriffsregelung

Die Durchführung der Eingriffsregelung im Aufstellungs- und Fortschreibungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 50 erfolgte gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom September 1999 / ergänzt im Januar 2003.

Durch das vorhandene Baurecht (= Bestand) ist im Planbereich eine Bebaubarkeit mit einer GRZ von 0,4 auf den Grundstücken möglich. Die für das gesamte Baugebiet notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen vor und sind gesichert.

Durch diese Vereinfachte Änderung wird die zulässige GRZ in diesem Bereich sogar auf 0,35 verringert. Dadurch ist davon auszugehen, dass dieser Bereich weniger versiegelt wird als es vorher möglich war.

Ein weiterer bzw. stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft ist aus diesem Grund nicht anzunehmen und ein zusätzlicher Bedarf an Kompensationsfläche / -maßnahmen nicht notwendig.

5 Das Plangebiet in Zahlen

		m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	Ca.	3.268	94
Öffentlicher Fuß- u. Radweg	Ca.	214	6
Gesamtfläche	Ca.	3.482	100,00
Geltungsbereich	Ca.	(0,35 ha)	

Nürnberg, 27.01.2010

Planungsbüro Vogelsang GbR

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang

in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenaurach und der GEV

