



Gemeinde Aurachtal
Landkreis Erlangen-Höchstadt

**Bebauungsplan „Neundorf West“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Vorentwurf vom 17.07.2019

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Aurachtal
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Lange Straße 2
91086 Aurachtal

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Lena Beyrich**
M.A. Kulturgeographie

Milena Maul
B.A. Kulturgeographie

aufgestellt: Nürnberg, 17.07.2019
TB|MARKERT

ausgefertigt: Aurachtal,
1. Bürgermeister Klaus Schumann

Datum: Vorentwurf vom 17.07.2019

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
A.5.3	Wohnbaulandbedarf und verfügbare Flächenpotentiale	10
A.5.4	Naturschutzrecht	10
A.5.5	Wasserhaushalt	11
A.5.6	Immissionsschutz	11
A.5.7	Denkmalschutz	11
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
A.6.5	Bauweise	12
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO	12
A.6.7	Stellplätze, Garagen, Carports	13
A.6.8	Wasserhaushalt	14
A.6.9	Grünordnung	14
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
A.6.11	Flächenbilanz	16
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	17
B	Rechtsgrundlagen	19
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	19
D	Abkürzungsverzeichnis	20

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Aurachtal besteht aufgrund ihrer Lage im Speckgürtel des Städtedreiecks Nürnberg-Fürth-Erlangen ein anhaltender Bedarf an Wohnbauland. Die verfügbaren Reserven aus bestehenden Bebauungsplänen und Baulücken reichen nicht aus um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel des Bebauungsplanes ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils berücksichtigt werden. Dazu soll im Westen des Ortsteils Neundorf der Gemeinde Aurachtal eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzend an bestehende Wohngebiete mit Einzelhäusern bebaut werden. Dazu sollen die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Wohngebiete weitergeführt und erweitert werden. Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen soll das Plangebiet angemessen durchgrünt werden.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat in seiner Sitzung am 17.07.2019 beschlossen den Bebauungsplan „Neundorf West“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt, da sich das Plangebiet gemäß § 13b Abs. 1 BauGB an den Innenbereich anfügt und durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll.

Der Umgriff des Plangebiets setzt eine bebaubare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13b Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt. Der Gemeinderat erachtet daher das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mit den Verfahrensvorgaben gem. § 13a BauGB für anwendbar.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB verzichtet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ogleich von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden kann, sind die Umweltbelange bei der Planung bzw. deren Auswirkungen zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies auch für die Belange des Artenschutzes. In Kapitel 7 „Auswirkungen der Planung“ werden entsprechend durch die Planung betroffene Umweltbelange erörtert.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Neundorf, der wiederum einen knappen Kilometer südwestlich des Hauptorts Aurachtal liegt und grenzt im Nordosten, Osten und Süden an bestehende Bebauung an.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. An den Geltungsbereich grenzt im Norden ein Biotop an. Während sich im Süden und Osten des Gebietes Bebauung anschließt, wird die im Westen angrenzende Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Die Fläche fällt nach Süden hin um etwa fünf Meter ab.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Eichelberg“, welche bogenförmig den nordwestlichen Teil Neundorfs erschließt und im weiteren Verlauf als land- und forstwirtschaftliche Erschließungsstraße fungiert.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)



Abbildung 1 - Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 2013)

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 zufolge ist Aurachtal und damit auch der Ortsteil Neundorf Teil des allgemeinen ländlichen Raums, grenzt im Osten allerdings an den Verdichtungsraum um Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach und an das Mittelzentrum Herzogenaaurach an.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die

unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.1.3 Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

2. Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Grundsatz).

3.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

7. Freiraumstruktur

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Grundsatz).

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz). Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

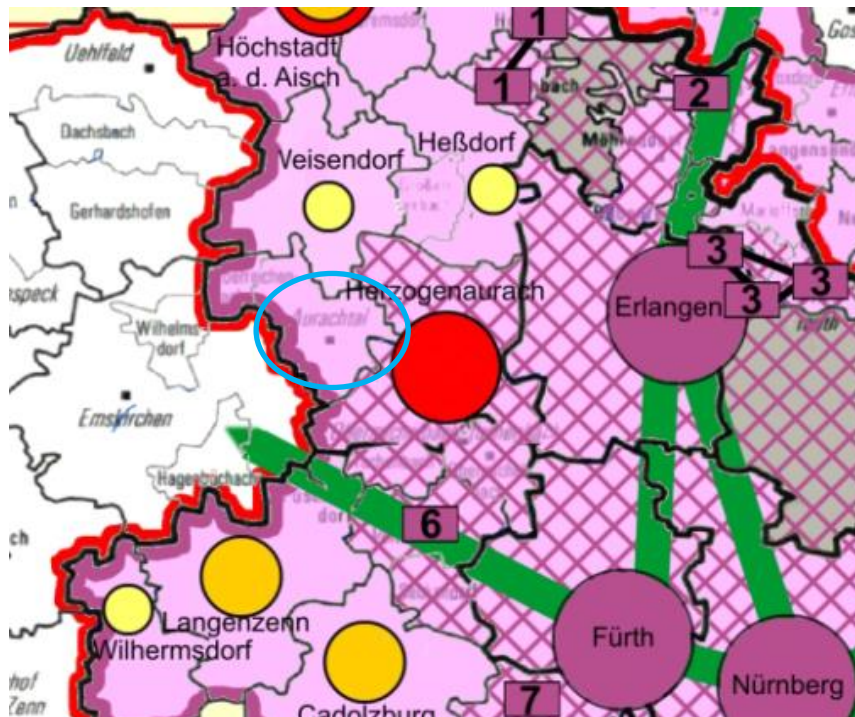


Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Nürnberg“ (Region 7) vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 Änderungen (Stand: 24.04.2019) ist die Gemeinde Aurachtal Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und liegt nördlich der Entwicklungsachse, die von Nürnberg über Fürth in nordwestliche Richtung verläuft. Die Gemeinde Aurachtal wird nicht als Zentraler Ost bzw. Unter- oder Kleinzentrum sowie als Siedlungsschwerpunkt angeführt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- 1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Mittelfranken (...) soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
- 1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild (...) sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen (...) die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.

- 1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.
- 1.6 (...) Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

3 Siedlungswesen

3.1 Siedlungsstruktur

- 3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- 3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb in den folgenden regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden: (...) Aurachtal (zur Rednitz) (...).

3.4 Städtebau

- 3.4.5 Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Landschaftliches Leitbild

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft

In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen (...) ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben.

7.2 Wasserwirtschaft

- 7.2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit (...) und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 3 - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2009)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurachtal ist der Umgriff des Plangebiets bereits als Dorfgebiet, also als eine für Bebauung vorgesehene Fläche, aufgeführt. Der Bebauungsplan ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebiets gibt es derzeit noch keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

A.5.3 Wohnbaulandbedarf und verfügbare Flächenpotentiale

Demgegenüber steht ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde. Dazu zählen unbebaute Baugrundstücke. Insgesamt bestand im Jahr 2015 eine Fläche an unbebauten Grundstücken von 3,7 ha. Freie oder brachliegende Grundstücke können derzeit kaum aktiviert werden, da sie aus unterschiedlichen Gründen nicht auf dem freien Markt angeboten werden.

Weiterhin haben Berechnungen, basierend auf der tatsächlichen Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2017 (3.120 Einwohner) sowie einer Bevölkerungsprognose von -0,4 % auf 12 Jahr und einem angemessenen Auflockerungswert, einen Wohnbauflächenbedarf von 4,6 ha bis zum Jahr 2032 ergeben.

Wir davon ausgegangen, dass ca. 20% der Flächenpotentiale (0,74 ha) verfügbar sind, steht bleibt ein weiterer Flächenbedarf von ca. 3,86 ha. Der Bebauungsplan verfügt über eine Fläche von ca. 0,17 ha an Wohnbauflächen und steht damit den Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung entgegen.

A.5.4 Naturschutzrecht

Das Plangebiet, sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA- Gebiete).

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotop befinden sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um das Biotop mit der Nummer 6430-0019, das sich über die Straße „Eichelberg“ und die nordwestlich angrenzende Gehölzfläche erstreckt.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegt es außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

A.5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet können durch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche temporär Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 5 der Gemarkung Neundorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m².

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenraum soll zukünftige Wohnbebauung ermöglicht werden, dazu wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies schöpft die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus und ermöglicht eine angemessene in Kombination mit den verfügbaren Flächengrößen.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Rohfußbodens von Hauptbaukörpern im Erdgeschoss eine Höhe von 0,30 m bezogen auf die je Baufenster angegebenen Höhe in m über NN.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper einschließlich Kniestock eine Höhe von 4,5 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut nicht überschreiten.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal Zwei (E + D) festgesetzt.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 70 m² je Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Einhaltung der maximal zulässigen GRZ kann dazu führen, dass dieser Wert nicht voll ausgeschöpft werden kann.

A.6.5 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, den gewünschten Charakter der Siedlung zu erhalten. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO

Zur Gewährleistung eines weiterhin homogenen Ortsbildes wurden die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

Dächer und Dachaufbauten

Dächer von Hauptbaukörpern sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung von Hauptbaukörpern muss mindestens 35 Grad und darf maximal 48 Grad bezogen auf die Horizontale betragen. Dacheindeckungen von Hauptbaukörpern sind ausschließlich in Dachziegeln oder Dachsteinen in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5% auszubilden.

Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge (an der Traufe gemessen).

Je Gebäude ist nur eine Gaubenform (Satteldachgaube oder Schleppgaube) zulässig. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad flächenparallel zum Dach und ohne Aufständering zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad (Garagen/Carports) dürfen die Module mit Aufständering errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

Außenwände

Außenwände sind als homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Dabei sind Bauliche Einfriedungen als offene Zäune ohne Sockel auszuführen.

Gestaltung von Abfallsammelstellen

Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umpflanzen.

Auffüllungen, Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländereiefs dürfen max. bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind dabei einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Weitere Höhendifferenzen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

A.6.7 Stellplätze, Garagen, Carports

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal in Ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen vor ihren Eingangsseiten einen Abstand von mindestens 5,0 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

A.6.8 Wasserhaushalt

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

A.6.9 Grünordnung

A.6.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Gehölzschutz

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gehölzstrukturen. Diese sollten im Rahmen des Baustellenverkehrs und der Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen durch Schutzmaßnahmen gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Durchgrünung

In dem Wohngebiet sind außerdem je Baugrundstück ein Laubbaum und zwei Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Fassaden- / Dachbegrünung

Eine Fassaden- und/oder Dachbegrünung ist wünschenswert.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.9.2 Artenliste

Artenliste

Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus „Clusius“	Ulme

Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose

Rosa rubiginosa
 Viburnum lantana

Weinrose
 Wolliger Schneeball

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Eichelberg.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

A.6.10.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist möglich.

A.6.10.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.

A.6.10.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.771 m ²	87,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	207 m ²	10,2 %
Öffentliche Grünfläche	47 m ²	2,3 %
Fläche gesamt	2.025 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um Gartenbereiche bestehender Gebäude. Einige Obstbäume stehen auf der Fläche.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 6430-0019-001) liegt im Norden angrenzend an den Geltungsbereich. Es umfasst Eichenbestände in Neundorf.

Fläche

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** m², von denen **920** m² künftig überbaut werden kann (Verkehrsfläche und Baufläche).

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeit werden die betroffenen Flächen als Gartenfläche genutzt. Das Grünland ist intensiv genutzt. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Boden und Wasser

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die derzeitige Nutzung ganz gering vorbelastet. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem **920** m² großen Bereich können neue Wohnhäuser bzw. eine Verkehrsfläche entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden. Zusätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche versickert werden. Erschließungswege und Stellplätze sollten in wassergebundener Bauweise errichtet werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, beispielsweise kommt es zu Staubemissionen bei der Bearbeitung und zu Emission von Schadstoffen bei der Ausbringung von Pestiziden und Düngemitteln auf umliegenden Ackerflächen. Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird von zwei Seiten vom Siedlungsbereich umgeben. Im Norden verläuft die Erschließungsstraße. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich der Bereich im bereits zusammenhängenden Kontext des bebauten Bereiches befindet und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist.

Mensch und seine Gesundheit

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern/sonstigen Kultur- und Sachgütern

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Zusammenfassung

Da es sich um eine an die Ortslage angrenzende Fläche von geringer Größe handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 2013)	6
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007) .8	
Abbildung 3 - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2009)	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	16
--	----

D Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer