

Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach

Begründung

zur

1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung

"Östlich der Herbststrasse/nördlich Heuweg"

mit Begründung zur Grünordnung

aufgestellt am 13.04.2016
geändert am 13.03.2017
geändert am 23.05.2017
geändert am 12.10.2017
geändert am 02.07.2018
geändert am 10.05.2019
geändert am 06.10.2020

Stadt Heilsbronn

Planfertiger:

Ing.-Büro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931 / 40 485-0

1. Bürgermeister

1. Allgemeines

Heilsbronn - die Fränkische Münsterstadt am Jakobsweg, im Landkreis Ansbach liegt etwa 17 km nordöstlich von Ansbach und etwa 31 km südwestlich von Nürnberg und ist über die Bundesstraße 14 zu erreichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich des Planungsgebiets gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. B 8 – „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ in der Fassung vom 13.12.1991.

Der südliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, südlich der Herbststraße wurde bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut.

Der nördliche Geltungsbereich mit der Flurnummer 272/5 dieses Bebauungsplans ist noch als Brachfläche vorhanden. Für diesen Bereich soll jetzt die vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist der Vorhabens- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan, wie auch die vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Innenbereich der Stadt Heilsbronn und ist mit einer Größe von 0,8 ha kleiner wie 2 ha, sodass nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB die Pflicht eine Umweltprüfung durchzuführen entfällt.

3. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Bebauungsplan ist mit Datum vom 13.12.1991 rechtsverbindlich.

Ab dem Jahre 1991 wurde dann auch der südliche Bereich des Geltungsbereichs vollständig bebaut. Der nördliche Bereich, der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt seit dem brach.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit drei Reihenhauszeilen, zwei kleineren und einem größeren Mehrfamilienhaus einschließlich dem Lückenschluss der Herbststraße konnte bisher nicht verwirklichen werden.

Im Rahmen der Ziele der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms der Regionalplanung ist die Stadt Heilsbronn die Eigenverpflichtung eingegangen nach dem Programm „innen statt außen“ zu handeln.

Die Bebauung im Rahmen des Geltungsbereichs der vorhabensbezogenen Bebauungsplanänderung vollzieht hier diese Eigenverpflichtung.

Die Integration neuer Wohnformen und die Einbindung der neuen Strukturen in die bestehende Umgebung, die Anpassung an die aktuelle verkehrliche Situation folgen daher den Zielsetzungen des integrierten Stadtentwicklungsprogramms.

Die WohnLuxus GmbH aus Baden-Baden bemüht sich nun seit Anfang 2016 den Bedarf an Wohnungen in der Innenentwicklung in Heilsbronn durch die Schaffung von mehrgeschossigem, teils altersgerechten Wohnungsbau einerseits und durch Einzelhäuser für junge Familien andererseits zu mindern.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das im Geltungsbereich liegende Gebiet hat eine Größe von ca. 0,80 ha und bezieht sich auf die Flur-Nr. 272/5.

Die Fläche wird von allen Seiten von bestehender Bebauung begrenzt.

Das gesamte Gelände fällt leicht von Nordost nach Südwest und liegt in seiner Gesamtheit zurzeit als Brachfläche da.

Vom nördlichen Teil der Herbststraße aus führt derzeit ein ausgetretener Trampelpfad quer durch das Grundstück zum vorhandenen Fußweg im Süden der dort vorhandenen Bebauung, der sich allerdings in Privatbesitz befindet

5. Geplante bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich der vorhabensbezogenen Bebauungsplanänderung ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der überplante Geltungsbereich wird von einem Straßenzug erschlossen, der die Verbindung des nördlichen Teils der bestehenden Herbststraße zum vorhandenen westlichen Teil der Herbststraße darstellt und inmitten des Planungsgebietes verläuft.

Nach Süden schließt noch von der neuen Erschließungsstraße ausgehend, der bestehende Fußweg Fl.Nr. 272/89 in den bereits bebauten südlichen Teil an, der sich allerdings im Privatbesitz befindet.

Der Geltungsbereich ist von der Nutzungsart her in zwei Bereiche gegliedert. Im Westen und Nordwesten der neuen Erschließungsstraße (Wa 1-Bereich) sind nur Einzelhäuser geplant. Dies passt gut zu der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung, die im Wesentlichen aus Einzelhäusern und einem Doppelhäusern besteht.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind in diesem Bereich drei Reihen mit je drei Reihenhäusern und dazwischenliegenden Erschließungswegen geplant gewesen.

Östlich der geplanten Erschließungsstraße (WA 2 und 3 Bereich) sind, in verschiedenen Größen, mehrstöckige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war hier im Nordosten ein größeres Mehrfamilienhaus, mit Erschließungsweg (5m breit) und Erschließungshof mit einer größeren Anzahl von Garagen und Stellplätzen und einer Tiefgarage, vorgesehen.

Die nach Südosten hin damals vorgesehenen zwei kleineren Mehrfamilienhäuser wurden ebenfalls durch einen 5 m breiten Erschließungsweg als Zufahrt zu Tiefgaragen an die Haupterschließungsstraße angebunden.

Die vorhandene Nachbarbebauung besteht hier sowohl im Osten und Norden auch aus größeren mehrstöckigen Mehrfamilienhauskomplexen, im Süden aus Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für den Bereich der damaligen Reihenhausezeilen und des kleineren Mehrfamilienhauses die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Es ist festzustellen, dass der rechtsverbindlichen Bebauungsplan für den Bereich der jetzt geplanten Mehrfamilienhäuser A und B ein gemeinsames Baufenster aufweist, inmitten dessen liegt eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Der Einschrieb einer eigenen GRZ bzw. GFZ ist für die beiden Teile des Baufensters nicht erfolgt, so dass es in diesem Zusammenhang denkbar wäre, die jeweils nördlich oder südlich davon vorgenommenen Einschriebe für die GRZ und GFZ zu übernehmen.

In der Bebauungsplanänderung wurde für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser A und B der Einschrieb des nördlichen Teils des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen, der eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt hat.

Für den südlichen Bereich mit dem Mehrfamilienhaus C wurde nach der derzeitigen BauNVO nach § 17 Abs. 1 die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Trotz dieser angemessenen Anpassung bleiben die Ansprüche der Wohnqualität der benachbarten Bebauung gewahrt.

Bei den Gebäudehöhen für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geplanten Gebäudearten sind folgende Festsetzungen getroffen.

Bei den Einzelhäusern im Nordwesten des Geltungsbereiches (WA 1) ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m vom geplanten Gelände im Mittel aller Gebäudeseiten festgesetzt, wodurch die geplanten Häuser, mit maximal zwei Vollgeschossen niedriger wie die benachbarten bestehenden Gebäude erscheinen.

Für das im Südosten geplante kleine Mehrfamilienhaus C (WA 3 Bereich) ist eine Firsthöhe von 8,25 m bei drei Vollgeschossen (II plus zurückgesetztes Staffelgeschoß) mit Flachdach festgesetzt. Die Decke über dem Obergeschoss liegt bei ca. 5,50 m, es erscheint daher geringfügig niedriger als die umgebenden Nachbarhäuser.

Bei den beiden größeren Mehrfamilienhäusern im WA 2- Bereich ist eine maximale Firsthöhe mit 11 m für das jeweils zurückgesetzte Staffeltausgeschoss über dem geplanten Gelände im Mittel aller Gebäudeseiten festgesetzt. Die Decke über dem 2. Obergeschoss liegt hier ca. 8,25 m über dem Gelände.

Da diese Mehrfamilienhäuser nur mit Flachdach ausgeführt werden dürfen, passen sie sich damit den benachbarten Gebäudenkomplexen an, die Satteldächer haben und damit ca. 13 m über das vorhandene Gelände heraus ragen.

Zu den vorstehend beschriebenen maximalen Gebäudehöhen sind in der Bebauungsplanänderung Schemaschnitte – geplante Gebäude neben bestehender Nachbarbebauung – dargestellt, in welchen auch die maximalen Traufhöhen bzw. Firsthöhen eingetragen sind.

Wie bereits vorstehend erwähnt, ist die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wie folgt festgesetzt:

Bei den Einzelhäuser im WA 1-Bereich II (zwei Vollgeschosse) als Höchstgrenze, bei dem kleineren Mehrfamilienhaus im WA3 III (II + zurückgesetztes Staffelgeschoß) und bei den beiden größeren Mehrfamilienhäusern im WA 2-Bereich IV (III + zurückgesetztes Staffelgeschoß).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Bereich im Westen (jetzt WA 1-Bereich) mit den drei Reihenhauszeilen sogar eine Bebauung von II+D, also drei Vollgeschossen, enthalten.

Die Dachneigung wurde in der Bebauungsplanänderung entsprechend der Gebäudeart differenziert festgesetzt. Bei den Einzelhäusern im WA 1 Bereich von 25° bis 35° und für alle drei Mehrfamilienhäuser (WA 2 und WA 3-Bereich) nur Flachdächer mit 0° - 3°.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für die Reihenhauszeilen im Westen (jetzt WA 1-Bereich) und das kleine Mehrfamilienhaus im Südosten (jetzt WA 2-Bereich) noch Dachneigungen von 36° bis 48 ° festgesetzt und für den Bereich der beiden größeren Mehrfamilienhäuser im Osten und Nordosten (jetzt WA 2_Bereich) sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Dachneigung von 30° bis 40 ° vor.

Bei den Dachformen dürfen die Einzelhäuser ein Satteldach bzw. ein Doppelpultdach, die Mehrfamilienhäuser nur ein Flachdach aufweisen.

Die Dächer der Wohngebäude müssen mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen gedeckt werden, erlaubte Aufbauten sind Photovoltaik- und Solaranlagen, die im jeweiligen Bauantrag ent-

sprechend darzustellen sind.

Um die Zerrissenheit bzw. Aufgliederung der Dachlandschaft in gewissem Rahmen zu halten, dürfen Dacheinschnitte nicht länger als maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge sein.

Unterschiedliche Dachgaubenformen oder Kombinationen von Dachgaube und Dacheinschnitt sind unzulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf nicht größer als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge sein.

Aus gestalterischen Gründen müssen sich Carports, Garagen oder überdachte Stellplätze bei Grenzbebauung einander angleichen.

Die Dacheindeckungen von Garagen oder Carports sind entweder entsprechend dem Hauptgebäude oder mit Dachbegrünung auszuführen.

Aus ökologischen Gründen dürfen die Zufahrten zu den Carports und Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst und die Hauszugänge nicht versiegelt sondern nur mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgeführt werden.

Die Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf der Satzung der Stadt Heilsbronn zu erstellen.

Bei den Einzelhäusern ist die Stellung der Garage oder des Carports sowie des Stellplatzes als Festsetzung dargestellt. Vor der Garage bzw. dem Carport ergibt sich daher ein weiterer weiteren Stellplatz.

Unter allen drei Mehrfamilienhäuser sind jeweils Tiefgaragen geplant, wobei die Tiefgaragen unter dem Mehrfamilienhaus A und unter dem Mehrfamilienhaus B (WA 2 Bereich) eine gemeinsame Zufahrt haben

Die unter dem kleineren Haus C – WA 3 -Bereich -geplante Tiefgarage hat eine eigene Zufahrt.

Für alle Gebäude ist der Stellplatzbedarf gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn zu ermitteln und nachzuweisen.

Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind mit maximal 0,50 m im Abtrag bzw. Auftrag nur im Zusammenhang mit der Entstehung der Gebäude zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos nur mit Böschungen auf dem eigenen Gelände herzustellen. Die Böschung darf nicht steiler als 1:2 ausgeführt werden.

Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu meiner Höhe von 1,00 m zulässig, wobei geschlossene Mauern oder Sockelmauern unzulässig sind.

Bei den Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig, wobei lebende Zäune (Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 2,00 m bei entsprechendem Abstand bevorzugt werden sollten. Entlang den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen aus Holz oder Metall zugelassen.

6. Projektbeschreibung

Die Firma WohnLuxus GmbH mit Sitz in Baden-Baden ist für das innerhalb des Geltungsbereiches der vorhabensbezogenen Bebauungsplanänderung liegenden Grundstücks Fl.Nr. 272/5 als Eigentümer, eingetragen.

Sie beabsichtigt mit der Firma Gussek-Haus GmbH & Co.KG aus Nordhorn die Realisierung von Wohnbebauung in Form der Einzelhäuser im WA-1 Bereich).Die drei Mehrfamilienhäusern werden durch ein zu beauftragendes, wenn möglich regional ansässiges Bauunternehmen erstellt.

Die Einzelhäuser werden als Fertighäuser durch die Firma Gussek-Haus hergestellt und vor Ort aufgestellt. Diese Haustypen werden entsprechend den Wünschen der zukünftigen Eigentümer (Bauherrn) mit Satteldach/Doppelpulldach mit der entsprechenden Dachneigung im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erstellt.

Die drei Mehrfamilienhäuser werden in Massivbauweise vor Ort gebaut, da hier auch noch darunter Tiefgaragen angeordnet sind.

Die Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze werden nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung in versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt.

Aufgrund der Anzahl der Wohnungen (14 im Haus A und 20 im Haus B) in den beiden größeren Mehrfamilienhäusern und der davon altersgerecht ausgebauten Wohnungen ergibt sich eine notwendige Gesamtanzahl von 55 Stellplätzen, in den darunter liegenden Tiefgaragen sind 56 Stellplätze geplant.

Das kleinere Mehrfamilienhaus ist mit acht Wohnungen geplant, die darunterliegenden Tiefgarage weist 14 Stellplätze auf, erforderlich sind hier 12 Stellplätze.

Daneben sind laut Stellplatzsatzung noch Besucherparkplätze herzustellen. Erforderlich wären 9 Parkplätze, die 11 geplanten, für die drei Mehrfamilienhäuser sind oberirdisch entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

7. Grünordnung

Wie bereits unter Punkt 2. erwähnt, entfällt aufgrund der Größe und der Innenbereichslage in der Stadt Heilsbronn die Pflicht einer Umweltprüfung.

Unabhängig davon wurde durch den Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister, Marktheidenfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß BNatSchG durchgeführt.

Hierin wird festgestellt, dass bei der Begehung keinerlei Nachweise für bodenbrütende Vogelarten gefunden wurden, ebenso für Heckenbrüter. Des Weiteren sind keine streng geschützten Pflanzenarten vorhanden.

Die Naturschutzrechtlichen Angaben zu saP liegen als Anlage dieser Begründung bei. Hiernach liegt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor.

Auch hat er zur Grünordnung des Bebauungsplans eine Begründung verfasst, die als Anhang zu dieser Begründung folgt und die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beurteilt.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze ein Rahmengrün festgesetzt, dass aus Wild- und Ziersträuchern sowie Bäumen anzulegen und zu erhalten ist und damit als natürliche Abschirmung gegenüber der Nachbarbebauung wirkt.

Auf den einzelnen Grundstück sind, insbesondere entlang der Verkehrsanlagen auf den nicht überbauten Flächen Bäume zu pflanzen um eine intensive Durchgrünung zu erreichen.

Sowohl zu den zu pflanzenden Bäumen wie auch zu den Sträuchern gibt es eine Artenliste, die für das Rahmengrün sowohl heimische wie auch nicht heimische, aber standortverträgliche Arten beinhalten. Auch ist die Größe (Höhe) und Qualität festgelegt. Nadelbäume haben in dem Baugebiet nichts zu suchen.

Bei allem was gepflanzt wird, sind die Grenzabstände zum Nachbar bzw. zu unterirdischen Leitungen entsprechend den Vorschriften zu beachten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes als Quartiersplatz dürfen keine giftigen Sträucher zur Anpflanzung kommen.

In den jeweiligen Bauanträgen ist ein Bepflanzungsplan mit detaillierten Angaben einzureichen, die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme erstellt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Das im Geltungsbereich liegende Gelände befindet sich im Besitz des Vorhabensträgers. Die zukünftigen Grundstücke werden, entsprechend dem Bebauungsplan bzw. dem Vorhabens- und Erschließungsplan parzelliert.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Antreffen von unterirdischen Bodenaltertümern bei den Erdarbeiten dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg zu melden ist und der Fundort nicht verändert werden darf.

9. Erschließung

Straßenbau

Zur Erschließung des Geltungsbereiches dient die zukünftige Straße, die wie bereits unter Punkt 5. ausgeführt mitten durch den Geltungsbereich verläuft und die beiden derzeit vorhandenen Stichbereiche der Herbststraße im Norden und im Westen mit einander verbindet.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Haupteerschließungstrasse in einer Gesamtbreite von 6 m festgesetzt, hier ist kein Gehweg im Detail dargestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde in Abstimmung mit der Stadt Heilsbronn die Fahrbahnbreite der Herbststraße im neu auszubauenden Bereich innerhalb des Geltungsbereiches den heutigen Erfordernissen angepasst.

Auf der Westseite dieser Erschließungstrasse ist nun ein 1,50 m breiter Gehweg dargestellt ist, der den, im bereits ausgebauten Teil der Herbststraße im Norden bestehenden Gehweg mit den ebenfalls vorhandenen Gehweg im bereits ausgebauten westlichen Teil der Herbststraße verbindet. Die Fahrstraße selbst hat eine Ausbaubreite von 5,50 m, eine Vorbeifahrt ist damit auch bei einem auf der Fahrbahn haltenden Fahrzeug gewährleistet.

Der im Bebauungsplan dargestellte Wohnweg nach Nordwesten sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind Privatflächen und gehen zukünftig nicht ins Eigentum der Stadt Heilsbronn über.

Die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums erfolgt mittels neu zu versetzender Straßenlampen, deren genaue Standorte mit der Stadt bzw. des von ihr beauftragten Versorgungsträger festgelegt werden.

Kanalisation

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Generalentwässerungsplan der Stadt Heilsbronn bereits flächen- und abwassermengenmäßig enthalten, da sich um eine innerstädtische Flächen handelt, für die bereits nach dem Bebauungsplan von 1991 eine Bebauung vorgesehen war.

Alle innerhalb des Baugebiets anfallenden Abwässer werden über neue, in der zukünftigen Erschließungsstraße zu verlegende, ausreichend dimensionierte Kanäle zum bestehenden weiterführenden städtischen Kanal im vorhandenen Fußweg im Süden geleitet.

Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem, wobei sowohl das Regenwasser der Dachflächen und Straßen wie auch das Schmutzwasser aus den einzelnen Gebäuden in die neuen Kanäle eingeleitet werden.

Vor einer Einleitung in diese neuen Kanäle müssen die Dachflächenwässer auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Abwasserleitungen aus den privaten Flächen werden mit den entsprechenden Rückstausicherungen versehen.

Nach den, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten befestigten Flächen wie der Erschließungsstraße und den Fahrwege mit Stellplätzen und Garagen und den gezeichneten Gebäuden ergäbe sich ein befestigter Anteil von ca. 65 %, gleich ca. 0,52 ha an der Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung jetzt neu geplanten und dargestellten befestigten Flächen wie Haupterschließungsstraße, Wohnweg, Tiefgaragenzufahrten und Garagen, Carports und Stellplätzen und den Gebäuden ergibt sich ein befestigter Anteil an der Gesamtgröße des Geltungsbereiches dieser Änderung von ca. 41 %, gleich ca. 0,33 ha was eine Reduzierung der befestigten Flächen gegenüber den im rechtsverbindlichem Bebauungsplan von rd. 36 % bedeutet.

Für die in der Erschließungsstraße geplanten Kanäle wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, die der Stadt Heilsbronn bereits vorliegt. Dies bedeutet, dass nach der jetzt geplanten Bebauung zumindest nicht mehr Regenwasser dem weiterführenden Kanalisationsnetz zugeführt wird, als nach der Bebauung nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Wasserversorgung

Die Versorgung der zukünftigen Bebauung erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Wasserleitungsnetzes der Stadtwerke Heilsbronn in der öffentlichen Verkehrsfläche.

In ausreichendem Abstand werden Hydranten angeordnet um den Brandschutz im Baugebiet zu gewährleisten.

Energie- und sonstige Versorgungsleitungen

Die Stadt Heilsbronn wird von einem externen Versorgungsunternehmen mit Elektrizität versorgt, so auch dieses Baugebiet.

Die notwendigen Leitungen hierzu wie auch sonstige Leitungen der Telekommunikation und Straßenbeleuchtung werden in den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt.

Entsorgung

Die festen Abfallstoffe werden durch ein, vom Landkreis Ansbach beauftragtes Unternehmen abgeholt und entsorgt.

Für wieder verwertbare Abfallprodukte sind innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Standorte vorhanden.

Die Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind so zu gestalten, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

Für die beiden Mehrfamilienhäuser A und B wird ein zentral gelegener Mülltonnenstandort eingerichtet, der durch geeignete Maßnahmen gegenüber der Umgebung abgeschirmt wird. Desgleichen geschieht mit dem Mülltonnenstandort für das kleinere Mehrfamilienhaus C.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung des Landkreises Ansbach zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen in der Stadt Heilsbronn an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

Vorbeugender Brandschutz

Beim kleineren Mehrfamilienhaus im WA 3-Bereich mit zwei Vollgeschossen und dem Staffelgeschoß liegt die maximale Höhe zum Anleitern durch die Feuerwehr unter 8 m, es sind hier keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Beim mittleren Mehrfamilienhaus, welches parallel zur Erschließungsstraße „Herbststraße“ steht, befinden sich im zurückgesetzten Staffelgeschoß über den drei Geschoßen zwei Wohneinheiten, eine in der rechten und eine in der linken Gebäudehälfte. Beide Wohneinheiten sind durch die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus mit der Drehleiter erreichbar.

Auch im großen Mehrfamilienhaus im nordöstlichen Bereich befinden sich im zurückgesetzten Staffelgeschoß zwei Wohneinheiten, wiederum eine in der rechten und eine in der linken Gebäudehälfte.

Die linke, zur Erschließungsstraße hin liegende Wohnung ist durch die Feuerwehr von der Herbststraße aus mit der Drehleiter erreichbar.

Anders sieht es bei der Wohnung in der rechten Gebäudehälfte aus. Da diese von der Erschließungsstraße aus mit der Drehleiter der Feuerwehr nicht erreichbar ist, wird der Zugangsweg zum Gebäude auf drei Meter Breite befestigt und dies, den Vorschriften entsprechend bis 8 m über den nächsten Anleiterpunkt in der Gebäudemitte hinaus.

Dies ist im Bebauungsplan als besondere Verkehrsfläche – Feuerwehrezufahrt dargestellt.

Immissionsschutz

In allen drei Mehrfamilienhäusern ist ein Teil der vorgesehenen Wohnungen altersgerecht, es ist also davon ausgegangen werden, dass in

den Morgenstunden nur ein Teil der Bewohner mit dem Fahrzeug aus den Tiefgaragen zur Arbeit fahren wird.

Wie im Bebauungsplan und auch in den Höhenplänen der Tiefgaragenzufahrten ersichtlich sind die unteren Hälften der Zufahrtsrampen überbaut, d.h. Seitenwände und Decken sind geschlossen, des Weiteren sind alle Zufahrten mit Rolltoren versehen, die beim Losfahren vom Stellplatz aus geöffnet werden können. Hierdurch ist ein zügiges Fahren bis zur Fahrbahnaußenkante möglich.

Die „Haltebereiche“ vor dem Fahrbahnrand weisen bereits nur noch ein geringes Gefälle aus, sodass ein normales Anfahren wie bei einer grün werdenden Ampel möglich ist.

Für die gemeinsame Tiefgarage unter den Mehrfamilienhäusern A und B, es handelt sich zwar um eine Großgarage, nach den Vorschriften einzu- stufen als Wohnhausgarage mit geringem zu- und Abgangsverkehr, genügt eine natürliche Lüftung durch Lüftungsöffnungen oder über Lüftungsschächte. Dies wurde mit Fachplanern vorbesprochen.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass durch die Nutzung der Tiefgaragen keine, über einen vergleichbaren normalen Verkehr auf öffentliche Straßen hinausgehender Verkehrslärm zu erwarten ist.

Baugrund

Im Geltungsbereich wurden baugelogische Untersuchungen durchgeführt.

Es wurden nach dem Bodengutachten schluffige Fein- und Mittelsande mit bindigen Einschaltungen vorgefunden.

Die Bodenschichten unterhalb des Oberbodens halten im Wesentlichen die Zuordnungswerte Z 0 für Lehm (oberflächennähere, bindig-sandige Schichten) bzw. Sand (tieferliegende, vorwiegend sandige Schichten) ein.

10. Abschluss der Bebauung

Eine gleichbleibende Entwicklung des Stadtteils vorausgesetzt, wird eine Bebauung der durch den Bebauungsplan entstehenden Grundstücke innerhalb von maximal 2 Jahren nach Erschließung angenommen, eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Heilsbronn enthalten.