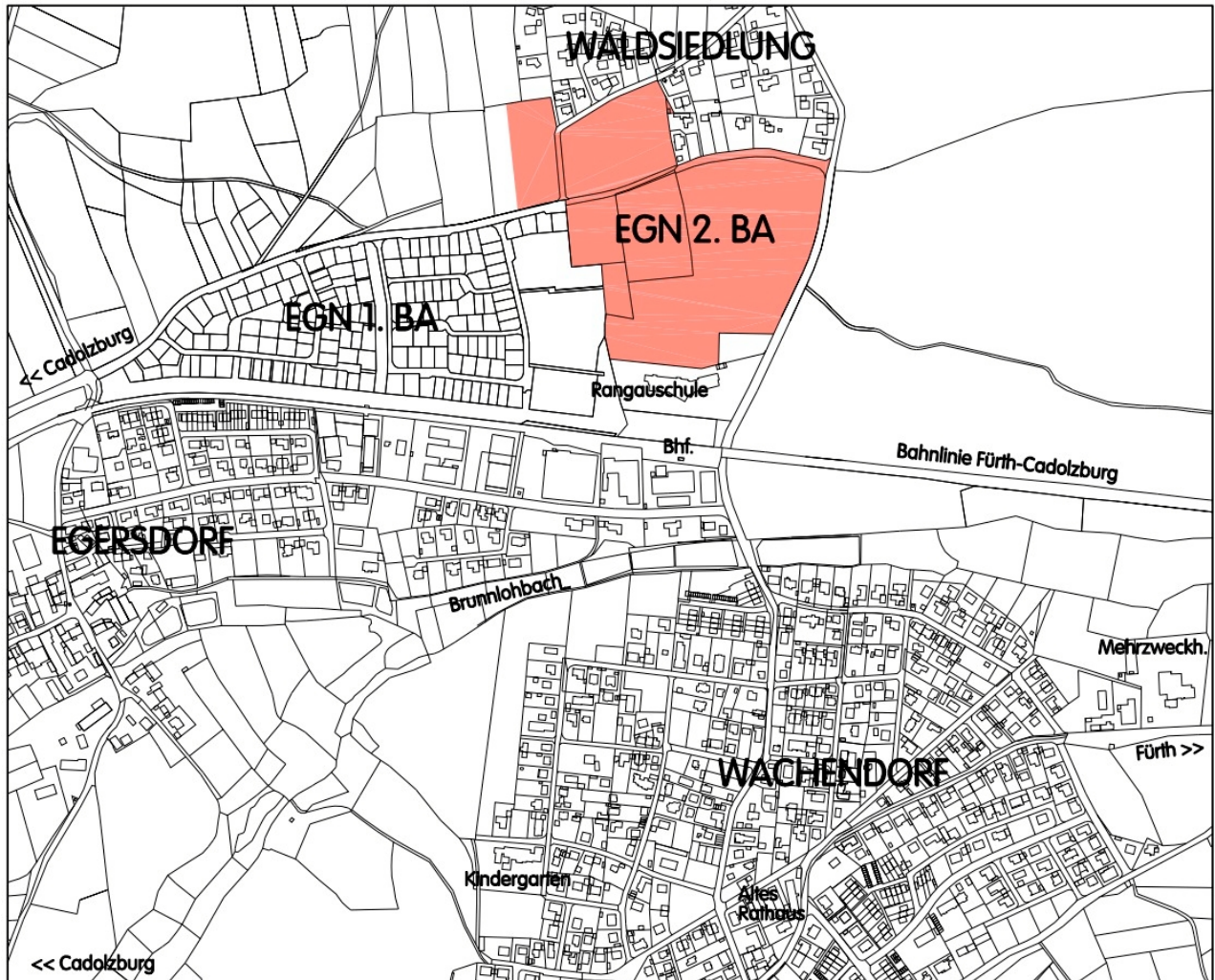


## BEGRÜNDUNG



### 1. GRUNDLAGEN

#### 1.1 VERANLASSUNG, ZIELE

In den Jahren 1999 bis 2003 wurde die Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung des als "Egersdorf-Nord" bezeichneten Bereichs zwischen Egersdorf, der Egersdorfer Waldsiedlung und der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg entwickelt. Die Gesamtmaßnahme soll in mehreren Teilabschnitten realisiert werden, deren zeitliche Abfolge sich an Nachfrage und Bedarf orientiert.

Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde in den Jahren 2006 bis 2008 der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt erstellt; dieser ist am 31.07.2008 in Kraft getreten. Nach der darauffolgenden Erschließung erfolgte eine sehr rasche Bebauung des Planungsgebiets; derzeit - d.h. nach nur ca. 3 Jahren - sind bereits ca. 75 % der Grundstücke bebaut.

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Baugrundstücken besteht weiterer Entwicklungsbedarf im Bereich Egersdorf-Nord. Der Markt Cadolzburg hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Egersdorf-Nord / 2. Bauabschnitt" beschlossen.

Mit dem zweiten Bauabschnitt soll die schrittweise Erschließung und Bebauung des Gesamtbereichs Egersdorf-Nord entsprechend dem Rahmenplan fortgesetzt und die Lücke zwischen dem 1. Abschnitt und der Rangaustrasse im Osten bzw. der Egersdorfer Waldsiedlung im Norden geschlossen werden.

## **1.2 GELTUNGSBEREICH UND BESTAND**

### **Lage, Begrenzung:**

Das Gebiet liegt beidseits des in Ost-West-Richtung verlaufenden Pfalzhauswegs (ca.  $\frac{1}{4}$  der Fläche nördlich und  $\frac{3}{4}$  der Fläche südlich der Strasse).

Es grenzt

- im Norden an die Egersdorfer Waldsiedlung
- im Osten an die Rangaustrasse bzw. den dahinter liegenden Stadtwald
- im Süden an das Grundstück der Grundschule Egersdorf
- im Westen an den 1. Bauabschnitt Egersdorf-Nord (südlich des Pfalzhauswegs) und an Ackerland (nördlich des Pfalzhauswegs)

### **Umfang, Größe:**

Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1116, 1117/2 (Tfl.), 1163/2, 1163/3, 1163/23, 1164, 1164/1, 1165, 1168, 1168/2, 1175 (Tfl.) und 1163/21, alle Gemarkung Steinbach.

Er hat eine Fläche von ca. 87.020 m<sup>2</sup> (ca. 8,7 ha) und umfasst damit ca. 25 % des Gesamtbereichs Egersdorf-Nord (gemäß ursprüngl. Gesamtplanung 2001)

### **Derzeitige Bodennutzung:**

Die gesamte Fläche des Planungsbereichs wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

### **Landschaft, Topografie:**

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich nördlich des Pfalzhauswegs ca. 3 m und südlich des Pfalzhauswegs ca. 7 m; dies entspricht einem Gefälle von i.M. ca. 2,5 - 3 %.

### **Altlasten**

Das Gebiet wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich, zumeist als Ackerland genutzt. Gewerbe oder andere Einrichtungen mit möglichen bodenbelastenden Stoffen sind nicht bekannt. Deshalb sind Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes nicht zu erwarten.

### **Umgriff**

Die nähere Umgebung des Planungsgebiets weist folgende Nutzungs- und Bebauungsformen auf:

- im Norden die Egersdorfer Waldsiedlung als reines Wohngebiet mit überwiegend Einzelhaus-/ Einfamilienhausbebauung mit max. zwei Vollgeschossen
- im Westen das derzeit noch nicht bebaute östliche Quartier des Baugebiets Egersdorf-Nord / 1. BA, in dem bis zu zwei (Teilbereich WA-3) bzw. drei (Teilbereich WA-4) Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von max. 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,7-1,0 (WA-3) bzw. 1,0-1,2 (WA-4) zulässig sind
- im Süden die Grundschule Egersdorf und das Grundstück der derzeit in Planung befindlichen Kindertagesstätte
- im Osten Wald
- im Nordwesten Ackerland

### **1.3 VORGABEN**

#### **Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan 2010 des Marktes Cadolzburg ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## **2. PLANUNG**

### **2.1 ALLGEMEINES / PLANUNGSKONZEPT**

Der Planung wurde die generelle Prämisse zugrundegelegt, dass die Entwurfsansätze und Festsetzungen des ersten Bauabschnitts - die sich im wesentlichen gut bewährt haben - im Interesse der Entwicklung einer homogenen Einheit auch für den zweiten Abschnitt beibehalten werden sollen. Änderungen und Abweichungen sollen nur punktuell vorgenommen werden, wo sich aus den Erfahrungen des 1. Abschnitts Korrekturbedarf bzw. Verbesserungsmöglichkeiten ergeben haben.

Wesentliche in diesem Sinne beizubehaltende Entwurfsparameter sind insbesondere

- die quartiersinterne, hierarchisch abgestufte Verkehrserschliessung
- die Gliederung und Auflockerung durch Grünzüge
- das weitgehend strassenunabhängige Fuss- und Radwegenetz
- die Differenzierung in Bereiche mit unterschiedlichen Baukörper-Grundtypen mit einem insgesamt breitem Spektrum möglicher, sowohl traditioneller als als zeitgemässer Gebäudeformen

### **2.2 BAULICHE NUTZUNG**

Im Interesse der Entwicklung eines einheitlichen baulichen Charakters des gesamten neuen Wohngebiets wird die Baufläche 2. Bauabschnitts - analog zu den Teilbereichen WA-1 und WA-2 des ersten Abschnitts - als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgeschrieben; für das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von max. 0,70 sowie ein Höchstmaß von zwei Vollgeschoßen (im Sinne der BayBO 1998) festgesetzt.

Im Osten des Gebiets, im Anschluss an die Rangaustrasse, wird der Baumfall-Schutzzone des angrenzenden Walds durch einen entsprechenden Abstand der Baugrenze Rechnung getragen. Der daraus resultierende Freibereich zwischen Strasse und bebaubarer Fläche wird z.T. den Baugrundstücken als Gartenfläche zugeschlagen, und z.T. als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Fuss- und Radweg ausgebildet.

### **2.3 BAUGESTALTUNG**

Vorgesehen sind Satteldach- und Pultdachgebäude in gleicher oder ähnlicher baulicher Ausformung wie im 1. Bauabschnitt, d.h. Satteldach E+D mit 35-45° Dachneigung und Pultdach mit 11-15° Neigung, sowie zusätzlich Gebäude mit Zeldächern, flachgeneigten Satteldächern und Flachdächern.

Wie schon im 1. Abschnitt werden die Pultdachhäuser wieder so angeordnet, dass sie aufgrund ihrer grösseren Traufhöhe eine optische Abgrenzung der Bauquartiere bilden, d.h. entlang des Pfalzhauswegs (in Verlängerung der bereits vorhandenen Bebauung) und am westlichen Rand des neuen Abschnitts. Gleiches gilt für die zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach oder Flachdach, die am östlichen Bebauungsrand entlang der Rangaustrasse sowie am Südrand des Gebiets vorgesehen sind. Damit sie als Randbebauung ausreichend zur Geltung kommen, wird für die Gebäude in diesen Bereichen eine Mindesthöhe festgesetzt, die eine zweigeschossige Ausbildung des Hauptbaukörpers gewährleistet.

Die Gebäude mit steil geneigtem Satteldach und geringerer Traufhöhe befinden sich wie im 1. Abschnitt überwiegend im Inneren der Quartiere.

Zeltdachgebäude sind aufgrund ihrer Sonderform mit ungerichtetem Dach dezidiert an Strassen-Einmündungen und -ecken vorgesehen, um die Einfahrtssituation von Rangaustrasse bzw. Pfalzhausweg in das Gebietsinnere zu betonen bzw. in Eckbereichen den Wechsel der Firstrichtungen aufzunehmen.

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Häuser traufständig entsprechend der regionaltypischen Bauweise angeordnet und unterstreichen damit optisch den Strassenverlauf. Durch entsprechende Strassenführung wird gleichzeitig erreicht, dass sich für die überwiegende Mehrzahl der Häuser eine Ost-West-Firstrichtung und damit eine für die Nutzung von Solarenergie geeignete Dachausrichtung ergibt.

Die Pultdachhäuser sind analog zum 1. Bauabschnitt mit ihrer Firstseite (also der höheren, i.d.R. für Wohnräume besser geeigneten Seite) nach Süden oder Westen gerichtet. Möglichkeiten zur Solarnutzung sind auch hier gegeben, z.B. durch die Verwendung von Wand- bzw. Brüstungskollektoren, Aufständigung auf Garagen-Flachdächer o.ä..

Dachaufbauten oder Kollektoraufständigungen mit einer zum Haupt-Pultdach gegenläufigen Neigung - wie sie bei einigen Gebäuden im 1. Bauabschnitt ausgeführt wurden - sollen wegen ihrer optisch unbefriedigenden Wirkung durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage soll eine Anpassung der Gebäude an den natürlichen Geländeverlauf erzielt und die Ausbildung unangemessen hoher und unnatürlich wirkender Geländeauffüllungen vermieden werden. Auch hier sollen durch Modifizierung der Festsetzungen Unklarheiten oder gestalterisch unbefriedigende Auslegungsmöglichkeiten - wie im 1. Bauabschnitt in Einzelfällen gegeben - vermieden werden

Die Festsetzungen für Einfriedungen entsprechen typischen Ausführungen im hiesigen ländlichen Raum.

## **2.4 ERSCHLIESSUNG**

### **Verkehr:**

Das Baugebiet ist über die Verlängerung der vorhandenen Erschliessungs- und Hauptsammelstraßen Pfalzhausweg und Rangaustrasse mit den Ortsteilen Cadolzburg bzw. Wachendorf verbunden und damit an die dort verlaufenden überörtlichen Verbindungsstrassen (Staatsstr. 2409 bzw. Kreisstrasse FÜ 19) angeschlossen.

Die Innenerschließung erfolgt über einen Strassenring (Planungsstrassen A und B), der im Osten an die Rangaustrasse und im Norden an den Pfalzhausweg angebunden ist, sowie zwei davon abzweigende untergeordnete Erschliessungsstrassen (Planungsstrassen C und D).

Die Erschliessung des kleineren Teilbereichs nördlich des Pfalzhauswegs erfolgt über den bestehenden Ludwig-Thoma-Weg sowie einen kleinen neuen Strassenbogen (Strasse E) zwischen Ludwig-Thoma-Weg und Pfalzhausweg.

An den Strassen A und B ist ein einseitiger strassenbegleitender Gehsteig vorgesehen; die Strassen C, D und E werden als Wohnstrassen ohne zusätzlichen Gehsteig ausgebildet.

An allen Strassen sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Fuss- und Radwege sind in Verbindung mit dem Haupt-Grünzug zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt wie auch mit mehreren kleineren Grünzügen innerhalb des Gebiets bzw. an dessen östlichen und südlichen Rand geplant; sie ermöglichen strassenunabhängige Verbindungen innerhalb des Gebiets und den Anschluss an Schule und Kindertagesstätte sowie an den ersten Bauabschnitt, die Waldsiedlung und die weiterführenden Radwege nach Osten (Stadtwald, Fürth, Zirndorf) und Westen (Cadolzburg).

Zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Schnittstelle des Haupt-Grünzugs zwischen BA1 und BA2 mit dem Pfalzhausweg - also in zentraler Lage innerhalb des Gesamtgebiets - auf beiden Strassenseiten eine Bushaltestelle mit Haltespur und Wartebereich vorgesehen, die die bisherige ungesicherte Haltestelle an der Südostecke der Waldsiedlung ersetzen soll.

### **Ver-/Entsorgung:**

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebiete (Egersdorfer Waldsiedlung, Egersdorf-Nord 1. Bauabschnitt) sowie die Grundschule Egersdorf sind an die Ver- bzw. Entsorgungsnetze für

- Wasser (Gemeindewerke Cadolzburg)

- Abwasser (Gemeindewerke Cadolzburg)
- Strom (N-ergie / Gemeindewerke Cadolzburg)
- Telekommunikation (Telekom)
- Gas (infra Fürth)

angeschlossen.

Die bestehenden Leitungen sind so dimensioniert, dass ihre Kapazität auch für Erweiterungen ausreichend ist. Eine Anbindung an die bestehenden Netze ist somit problemlos möglich.

## **2.5 GRÜNORDNUNG / SCHUTZ UND PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(Verfasser: Roland Ellinger, Landschaftsarchitekt BDLA)

### **2.5.1 Grundlagen**

#### 2.5.1.1 Lage in der Landschaft

Die Bearbeitungsfläche liegt nördlich des „Cadolzburger Höhenzuges“ in der naturräumlichen Einheit „Bibert-Schwarzach-Rezat-Platten“.

Nach Süden grenzt am Nordrand der Ortsteile Egersdorf und Wachendorf die Bahnlinie Fürth-Cadolzburg, nach Norden der Ortsteil Egersdorfer Waldsiedlung an.

Im Nordwesten, im Norden als Raumkulisse hinter der Egersdorfer Waldsiedlung und im Osten ist das Baugebiet von Waldflächen umgeben.

#### 2.5.1.2 Geologie und Böden

Der Cadolzburger Höhenzug wird vom relativ harten Unteren und Mittleren Burgsandstein gebildet. Nördlich davon schließen sich der Coburger Sandstein und der Blasensandstein an. Diese Sandsteinformationen sind von tonigen Lettenschichten durchsetzt.

Aus diesen Ausgangsgesteinen entstanden schwach lehmige bis lehmige Sande, die durch Auswaschung gebleicht sind (Podsol, Podsol-Braunerden). Dazwischen treten tonige Lettenschichten zutage, die vor allem im gering geneigten Gelände zu Staunässe neigen.

#### 2.5.1.3 Gewässer

Im geplanten Baugebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden.

#### 2.5.1.4 Klima

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Mittelfränkisches Becken“ mit jährlichen Niederschlägen von ca. 600 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im langjährigen Mittel bei 8° C. Die ausgedehnten Waldflächen wirken klimatisch ausgleichend, da sie sich tagsüber weniger erwärmen und nachts weniger stark auskühlen als ihre Umgebung. Durch die Bremsung der Windkräfte sorgen sie für ein relativ geschütztes Kleinklima in den bodennahen Luftschichten.

Wenn auch nur schmal ausgeprägt, so ist die vorhandene Grünzuggliederung zwischen Egersdorf und Wachendorf sowie der unverbaute Brunnlohbachgrund als Kalt- und Frischluftschneise wirksam und wichtig.

#### 2.5.1.5 Potentiell natürliche Vegetation

Nach der Karte „Die Potentiell-natürliche Vegetation im östlichen Mittelfranken“ (HOHENESTER 1978) würde sich im Falle des Ausbleibens von Eingriffen durch den Menschen die Pflanzengesellschaft „Artenarmer Buchen-Eichenwald „(Luzulo-Quercetum) wieder einstellen. Dieser Waldtyp hat einen lichten Charakter mit Eiche, Rotbuche, Sandbirke und Waldkiefer als Hauptbaumarten.

## **2.5.2 Bestandserhebung und -bewertung**

Das Areal für das Baugebiet wird – abgesehen von den bestehenden Straßen - derzeit vollständig ackerbaulich genutzt.

Die ca. 8,9 ha große Fläche weist Höhenlagen von etwa 340 m bis 351 m NN und mit 2 bis 5 % Geländeneigung nur schwache Höhenunterschiede auf.

Von Südwesten nach Nordosten verläuft der asphaltierte Pfalzhausweg mit beidseitigem schmalen Bankett ohne Gehölzstrukturen. Im Osten bildet die Rangaustraße mit dem angrenzenden Wald den räumliche Abschluss

Naturnahe Verbundstrukturen sind nicht vorhanden.

Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Hemerobie als naturfern und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit gering einzustufen.

## **2.5.3 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs**

### 2.5.3.1 Eingriffsbeschreibung

Die vorgesehene Bebauung auf dem ca. 8,9 ha großen Areal soll die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen abdecken. Dem ländlichen Raum entsprechend soll die Wohnbebauung überwiegend in lockerer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Grundflächenzahl unter 0,35 erfolgen.

### 2.5.3.2 Eingriffsbewertung

Aufgrund der ökologisch geringwertigen Bestandsflächen und deren im Sinne der Hemerobie naturfernen Nutzung, der durch die Waldkulisse fast vollständig gegebenen guten landschaftlichen Einbindung, der ruhigen Topografie sowie der nahverkehrsmäßig optimalen Lage an der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg besitzt das Planungsgebiet eine hohes Maß an Standortvorteilen für eine Bebauung.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt reduzieren sich vorwiegend auf die per se unvermeidliche Bodenversiegelung durch die Hoch- und Straßenbaumaßnahmen.

## **2.5.4 Grünordnerisches Zielkonzept**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt nachfolgend beschriebene Umweltqualitätsziele:

2.5.4.1 Durchgrünung der Straßenräume durch standortheimische Bäume unter Vermeidung einer übermäßigen Verschattung von Wohnräumen

2.5.4.2 Landschaftliche Einbindung und Ortsrandgestaltung durch regionaltypische Grünelemente

2.5.4.3 Grünzugsysteme zur Erzielung eines Klimaausgleichs, zur Lenkung bzw. Erzeugung lokaler Luftzirkulation bei gleichzeitiger Ortsgliederung und Einbeziehung eines wohnnahen Freizeit- und Erholungsangebots

2.5.4.4 Extensive Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen

2.5.4.5 Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Nebengebäuden

2.5.4.6 Minimierung von Erdbewegungen und -transporten durch Anpassen an das gegebene Geländere relief und durch eine Höhenplanung von Gebäuden und Straßen, durch die der Verbleib des Bodenaushubs auf dem Grundstück weitgehend gewährleistet ist.

2.5.4.7 Schaffung autofreier Bereiche für Fuß- und Radwege mit Verzahnung in freie Landschaft

- 2.5.4.8 Minimierung der Beeinträchtigung von Bodenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge in Garagenzufahrten
- 2.5.4.9 Regenwassermanagement durch Versickerung sowie Ableitung von überschüssigem Regenwasser in qualifiziertem Trennsystem und Rigolensträngen im Grünzug.
- 2.5.4.10 Maßstabsgerechte Straßenbeleuchtung mit Leuchtstoffen, die nachtaktive Insekten nicht anziehen (z.B. Natriumdampfleuchten)

## **2.5.5 Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der § 17 UVPG regelt die Erfordernis einer Plan-UVP. Gemäß der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ (Anlage 1 UVPG) ist der vorliegende Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 20.350 m<sup>2</sup> unter der Vorhabensnummer 18.7.2. einzuordnen. Bei einer festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 und 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ergibt diese Vorprüfung hinsichtlich folgender Schutzgüter

- Arten- und Biotoppotenzial
- Geologie und Böden
- Wasser
- Klima
- Naherholung und Landschaftsbild und
- Immissionen

nur geringe Auswirkungen durch den vorgesehenen Bebauungsplan. Die Überschreitung der GRZ-Mindestschwelle von 20.000 m<sup>2</sup> ist zudem sehr gering.

Deshalb kann auf eine Plan-UVP verzichtet und die Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB bearbeitet werden.

Der Umweltbericht liegt als gesonderte Anlage bei.

## **2.5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### 2.5.6.1 Methodik

Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Wohngebietsbebauung werden anhand der "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" - kurz "Leitfaden" genannt - bestimmt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen berechnet.

### 2.5.6.1 Ausgleichskonzept

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden aus dem gemeindlichen Ökokonto „Brunnlohgraben“ mit folgenden Einzelmaßnahmen abgebuht:

- Rückbau bzw. Sanierung und Renaturierung der Wachendorfer Klärbecken
- Renaturierung des Brunnlohbaches
- Entwicklung standorttypischer wechselfeuchter Biotopstrukturen entlang des Brunnlohbaches
- Entwicklung von Bachauwaldbeständen

## **2.5.7 Anlagen**

Zur Grünordnung liegen folgende Dokumentationen als Anlagen bei:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Anlage 1
- Umweltbericht / Anlage 2
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung / Anlage 3

## 2.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die benachbarte Kinderkrippe, die Gewerbebetriebe an der Pfannenstielstraße sowie der Zugverkehr der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg sind hinsichtlich der Geräuscheinwirkung auf das Baugebiet unkritisch.

Die Verkehrsgeräuschemissionen liegen gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros Sorge im Großteil des Planungsgebiets unterhalb des schalltechnischen Orientierungswerts für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Bereich nördlich und südlich des Pfalzhauswegs werden folgende Schallschutzmaßnahmen geplant bzw. festgesetzt:

- Mehrmaliger Versatz der Fahrbahn zur Reduzierung der Geschwindigkeit
- Geräuschemindernder Fahrbahnbelag mit einer dauerhaften Pegelminderung von mind. 3 dB
- Lärmschutzgrundrisse für die Gebäude auf den südlich an den Pfalzhausweg angrenzenden Grundstücken, d.h. Orientierung der zu schützenden Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, ggf. Wohnküchen) zur lärmabgewandten Südseite hin, ggf. ergänzt durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der VDI Richtlinie 2719, sofern eine lärmschutzgerechte Ausrichtung nicht für alle Räume realisierbar ist.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen wird im gesamten geplanten Wohngebiet ein regelgerechter Lärmschutz erreicht.

## 2.7 PLANUNGSDATEN (Stand Entwurf 22.04.2012)

### Flächen

<u>Nutzung</u>		<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
<b>Baufläche</b>			
Allgemeines Wohngebiet		60.061 m <sup>2</sup>	69,0 %
<b>Baufläche gesamt</b> (=Nettobaufläche)		<b>60.061 m<sup>2</sup></b>	<b>69,0 %</b>
<b>Sonstige Nutzungen</b>			
Verkehrsfläche			
Strassen incl. Gehsteige und öff. Parkplätze	14.882 m <sup>2</sup>		
Fusswege (strassenunabhängig)	298 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche gesamt	15.180 m <sup>2</sup>	15.180 m <sup>2</sup>	17,4 %
Versorgungsanlagen		25 m <sup>2</sup>	ca. 0,1 %
Grünfläche incl. Fuss und Radwege		11.754 m <sup>2</sup>	13,5 %
<b>Flächen f. sonstige Nutzungen gesamt</b>		<b>26.959 m<sup>2</sup></b>	<b>31,0 %</b>
<hr/>			
<b>Gesamtfläche</b>		<b>87.020 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



### Grund- und Geschoßflächen:

Bei Anwendung der festgesetzten maximalen Grund- und Geschoßflächenzahlen auf die gesamte Baufläche ergeben sich für die im Planungsgebiet maximal erzielbaren Grund- und Geschoßflächen folgende Werte:

	Grundst.fl.	x GRZ	= Grundfläche	x GFZ	= Geschoßfl.
Bereich WA	60.061 m <sup>2</sup>	0,35	21.021 m <sup>2</sup>	0,70	42.042 m <sup>2</sup>
<b>Bauflächen gesamt</b>	60.061 m <sup>2</sup>		<b>21.021 m<sup>2</sup></b>		<b>42.042 m<sup>2</sup></b>

Anmerkung: Die angegebenen Werte sind Maximalwerte; die tatsächlich möglichen Grund- und Geschoßflächen können geringer sein, abhängig von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, der Aufteilung der Grundstücke, den baukörperabhängigen Abstandsflächen etc.

### Wohneinheiten / Einwohner

<u>Gebäudeart / Bereich</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Anteil</u>
Einzelhäuser und Doppelhaushälften		
Bereich nördlich Pfalzhausweg	28	25 %
Bereich südlich Pfalzhausweg	82	75 %
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>110</b>	<b>100 %</b>

**Einwohneranzahl ( bei 3 Personen je Wohneinheit )                      ca. 330 Einwohner**

Hinweis:

Die Angabe der Wohneinheiten und Einwohnerzahl dient nur als Orientierungswerte, basierend auf dem im Bebauungsplanentwurf zum Aufstellungsbeschluss dargestellten Bebauungsvorschlag. Die späteren tatsächlichen Werte können davon abweichen, abhängig von der endgültigen Parzellierung und Grundstücksausnutzung.

Cadolzburg, .....

MARKT CADOLZBURG

.....  
O b s t

1. Bürgermeister

Anlagen:

- 1 / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Arch. Ellinger)
- 2 / Umweltbericht (Arch. Ellinger)
- 3 / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Arch. Ellinger)
- 4 / Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Ing.-Büro Sorge)
- 5 / Gutachten Verkehrserschließung (Ing.-Büro Christofori)

Bearbeitungsvermerke (nicht drucken)

12.10.11	fertig als Rohfassung / Zwischenstand; gespeichert als 402-begründung-zwst-111012.doc
15.10.11	Text zur Grünordnung v. Hr. Ellinger übernommen; gespeichert als 402-begründung-zwst-111015.doc;
30.10.11	Vorbemerkung mit Verweis auf Begründung Rahmenplan und 1. BA rausgenommen. dafür Abschnitt 1.1 / Veranlassung/Ziele geänd./ergänzt; Abschnitt 2.3 Baugestaltung aktualisiert (Flachdächer, Mindesthöhen); Abschnitt 2.5 Angaben zur Eingriffsregelung ergänzt und Gliederung geändert (gesamte Grünordnung unter Abschnitt 2.5) gespeichert als 402-begründung-zwst-111030.doc
01.11.11	Ergebnisse Bespr. m. Hr. Bloß eingearbeitet, div. kleinere Korrekturen, Formatierung überarbeitet etc. gespeichert als 402-begründung-zwischenstand-111101.doc und als pdf an MC/Frau Kress u. DSK / Herrn Günter geschickt
06.11.11	Hinweise / Vorschläge von DSK Hr. Wankel eingearbeitet
03.12.11	Flächenwerte aktualisiert unter Pkt. 1.2 (Gesamtfläche) und 2.7 entsprechend Entwurfsstand 29.11.11 (Verschiebung öst. Geltungsbereichsgrenze)
25.01.12	2.6 Imm.schutz Formulierung aktualisiert gem. Besprechung 25.01.12
27.03.12	Änderungen / Ergänzungen gem. Besprechung 15.03.12 (Pkt. 3.2 Hinweis Vermarktung rausgenommen, Begründung Zeltdächer ergänzt; Pkt. 2.6 Erläuterung Verkehrsgeräuschmissionen
22.04.12	Pkt. 1.2 Fl.Nr. 1168/20 herausgenommen, Gesamtfläche aktualisiert (jetzt 87.020 m <sup>2</sup> ) Pkt. 2.7 Planungsdaten Werte aktualisiert gem. akt. Entwurfsstand 22.04.12