STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1
„Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung,
nach § 13a BauGB

Entwurf
Stand: 6. November 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen ... 3
   1.1 Aufstellung und Verfahren ... 3
   1.2 Ziel und Zweck der Planung ... 4
   1.3 Rechtsgrundlagen ... 5
2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 5
   2.1 Örtliche Lage ... 5
   2.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
   2.3 Flächennutzungsplan ... 7
3. Angaben zum Bestand / Rechtswirksame Bebauungspläne ... 7
4. Festsetzungen und Inhalt der Planung ... 7
   4.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
   4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
   4.3 Bauweise, Baugrenzen ... 10
   4.4 Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen ... 10
   4.5 Baugestaltung ... 11
   4.6 Einfriedungen ... 12
   4.7 Bodenversiegelung ... 12
   4.8 Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern ... 13
   4.9 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen ... 14
   4.10 Werbeanlagen ... 14
   4.11 Hinweise ... 14
5. Erschließung ... 15
   5.1 Straßen und Wege ... 15
   5.2 Wasser- / Stromversorgung ... 15
   5.3 Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser ... 15
   5.4 Abfallentsorgung ... 15
   5.5 Telekommunikation ... 15
   5.6 Öffentlicher Personennahverkehr ... 15
6. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft ... 15
   6.1 Lärmschutz / Immissionen ... 15
   6.2 Klimaschutz / Schutzgut Klima ... 16
   6.3 Luftreinhaltung / Schutzgut Luft ... 16
   6.4 Bodenschutz / Schutzgut Boden ... 16
   6.5 Wasserwirtschaft / Schutzgut Wasser ... 16
   6.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere ... 16
   6.7 Schutzgut Fläche ... 17
   6.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete ... 17
   6.9 Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen ... 17
7. Wesentliche Auswirkungen ... 17

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellung und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung vom 22. September 2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 8. Änderung, nach § 13a BauGB beschlossen. Mit diesem Beschluss wird einem Antrag der Katholischen Kirchenstiftung St. Otto auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 1. Änderung entsprochen (siehe Kapitel 1.2 Ziel und Zweck der Planung).

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Oktober 2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) sowie die Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand vom 16. Oktober bis einschließlich 30. Oktober 2026 statt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand vom __. _____ 2026 bis einschließlich __. _____ 2026 statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 8. Änderung, nach § 13a BauGB erfolgt nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses aus der Sitzung vom … hat die Stadt Herzogenaurach den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 8. Änderung, nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am __. _____ 2027 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 8. Änderung, nach § 13a BauGB ist am __. _____ 2027 in Kraft getreten.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ - 8. Änderung, nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Gebäude der Katholischen Kirchenstiftung St. Otto geschaffen werden.

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Dabei sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind z.B. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Da die Katholische Pfarrei „St. Otto“ mittlerweile zum großen Seelsorgebereich Aurach-Seebachgrund gehört und in diesem Zusammenhang der Seelsorgebereich über das zentrale Pfarrbüro „St. Magdalena“ organisiert wird, sind kaum noch Raumbedarfe für kirchliche Zwecke notwendig. Das Pfarrbüro wurde bereits aufgelassen und in den nächsten Jahren werden weitere kirchliche Nutzungen in den Gebäuden des Pfarrhauses und des Pfarrheims entbehrlich. Die Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand und sollen erhalten werden. Um einen größeren Gebäudeleerstand vor allem im Bereich des Pfarrbüros und des Pfarrhauses zu vermeiden, sollen in den Gebäuden neben den kirchlichen Zwecken auch ergänzende, für die Nachbarschaft verträgliche, Nutzungen ermöglicht werden. Durch die Bebauungsplanänderung sollen in den freiwerdenden Räumen auch Vermietungen z.B. für Büronutzung, Logopädie- oder Arztpraxis oder Wohnnutzung möglich sein. Da derartige Nutzungsänderungen mit dem vorhandenen Planungsrecht „Fläche für Gemeinbedarf“ in Konflikt stehen und aktuell nicht genehmigungsfähig sind, soll der bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Als neue Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Neben der Wohnnutzung sind darin auch soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen zulässig. Dadurch kann einerseits die bestehende Nutzung der Gebäude der Katholischen Kirchenstiftung beibehalten werden, wo sie noch gebraucht wird. Andererseits können alle Gebäude im Rahmen der künftig zulässigen Nutzungen für andere Zwecke verwendet werden. Die nicht störenden gewerblichen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Bebauungsplanände-

rung sollen diese auch als allgemein zulässig festgesetzt werden.
Durch die geplante Änderung sollen lediglich für die Wohnnachbarschaft verträgliche, nicht störende, Nutzungen ermöglicht werden.

Als weiteres Ziel soll die bestehende Kindertagesstätte im südlichen Teil des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 1. Änderung liegt die Kindertagesstätte bereits innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche, innerhalb derer sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind.

Mit der vorliegenden 8. Änderung soll erneut eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Deren Zweckbestimmung („Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kinderbetreuung") umschreibt die bestehende Nutzung konkreter als es die bisherige Zweckbestimmung tut. Zulässig sollen innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche solche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sein, die der neuen Zweckbestimmung dienen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg"- 8. Änderung, nach §13a BauGB werden folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Kartengrundlage bilden die aktuellen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2026.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Örtliche Lage

Die Stadt Herzogenaurach mit ca. 25.426 Einwohnern (Quelle: Stadt Herzogenaurach, Herzogenaurach in Zahlen, Stand: Juli 2026) liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Herzogenaurach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und gehört auch der Metropolregion Nürnberg an. Über den Autobahnanschluss Frauenaurach besitzt Herzogenaurach eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A3. Diese verkehrsgünstige Lage trägt zur Attraktivität der Stadt als Wohn- und auch als Gewerbestandort bei.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

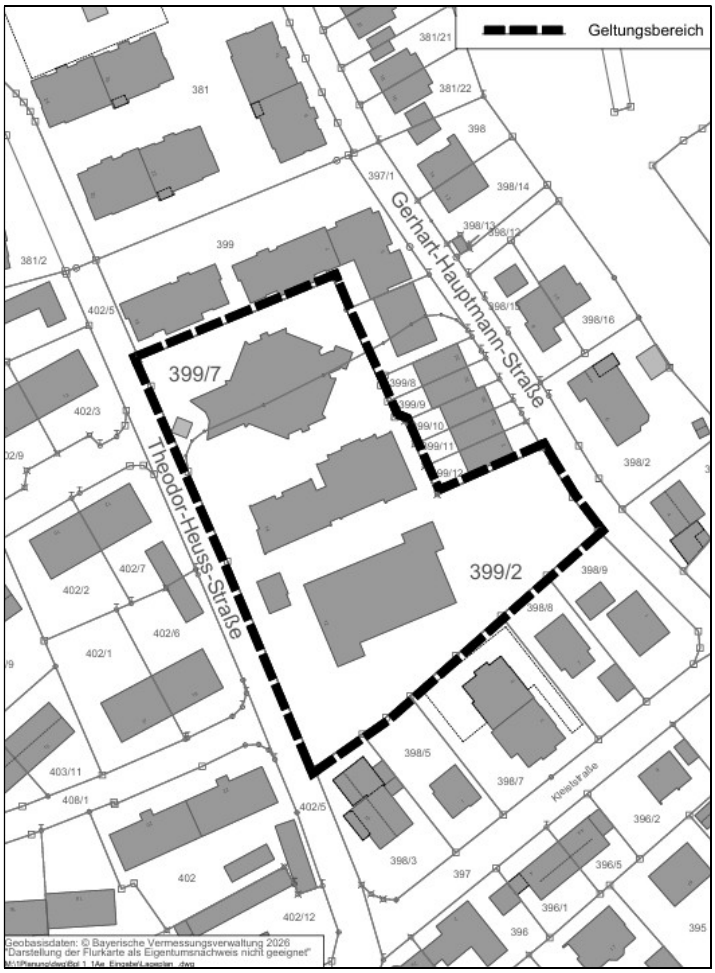
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg"- 8. Änderung, nach § 13a BauGB liegt im Nordwesten Herzogenaurachs und umfasst Teilflächen der Flurnummern 399/2 und 399/7, Gemarkung Herzogenaurach.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße
- im Norden durch die bestehende Bebauung der Gerhart-Hauptmann-Straße
- im Nordosten durch die Gerhart-Hauptmann-Straße und die dort bestehende Bebauung
- im Süden durch die bestehende Bebauung der Kleiststraße

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.750 m² und ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:

Lageplan mit Geltungsbereich der 8. Änderung



Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2026

Bei den Teilflächen der Flurnummern 399/2 und 399/7, Gemarkung Herzogenaurach, handelt es sich um Grundstücke des katholischen Pfarrzentrums St. Otto sowie der Kindertagesstätte St. Otto. Auf diesen Flächen befinden sich – von Nord nach Süd – das Kirchengebäude St. Otto, das Pfarrbüro mit Pfarrzentrum und die Kindertagesstätte (KiTa). Westlich entlang der Theodor-Heuss-Straße befindet sich ein zugehöriges Parkplatzangebot.

Die unbebauten Flächen im Umfeld der Gebäude der Katholischen Kirchenstiftung sind mit Rasenflächen und Bäumen durchgrünt und gärtnerisch angelegt. Die vorhandene fußwegetechnische Verbindung zwischen der Kirche und dem Pfarrzentrum verbindet die beiden Straßen Theodor-Heuss-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße und ist öffentlich gewidmet. Somit besteht ein Anschluss an das umlaufende Straßennetz und die begleitenden Gehwege.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 1. Änderung ist auf den Teilflächen eine Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Südlich angrenzend befindet sich eine weitere Gemeinbedarfsfläche einer kirchlichen Kindertagesstätte, die in den Geltungsbereich der 8. Änderung mit einbezogen wird.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung liegt im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“, der am 18. Mai 1979 rechtswirksam geworden ist. Mit der 8. Änderung wird eine Teilfläche der 1. Änderung „Welkenbacher Kirchweg“, die am 13. Juni 1991 rechtswirksam wurde, erneut geändert.
Gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Herzogenaurach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 3. März 2005. Hier ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung erfolgt gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

3. Angaben zum Bestand / Rechtswirksame Bebauungspläne

Ein Teil des Plangebiets überlagert den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ - 1. Änderung. In diesem Überlagerungsbereich gelten ausschließlich die im Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“- 8. Änderung, nach §13a BauGB aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 1. Änderung verlieren für diese Teilfläche ihre Gültigkeit.

Im Geltungsbereich findet sich die Kirche St. Otto im Norden, das Pfarrhaus mittig, sowie die KiTa im Süden. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zusätzlich entlang der Theodor-Heuss-Straße die diesen Nutzungen zugeordneten Stellplätze.

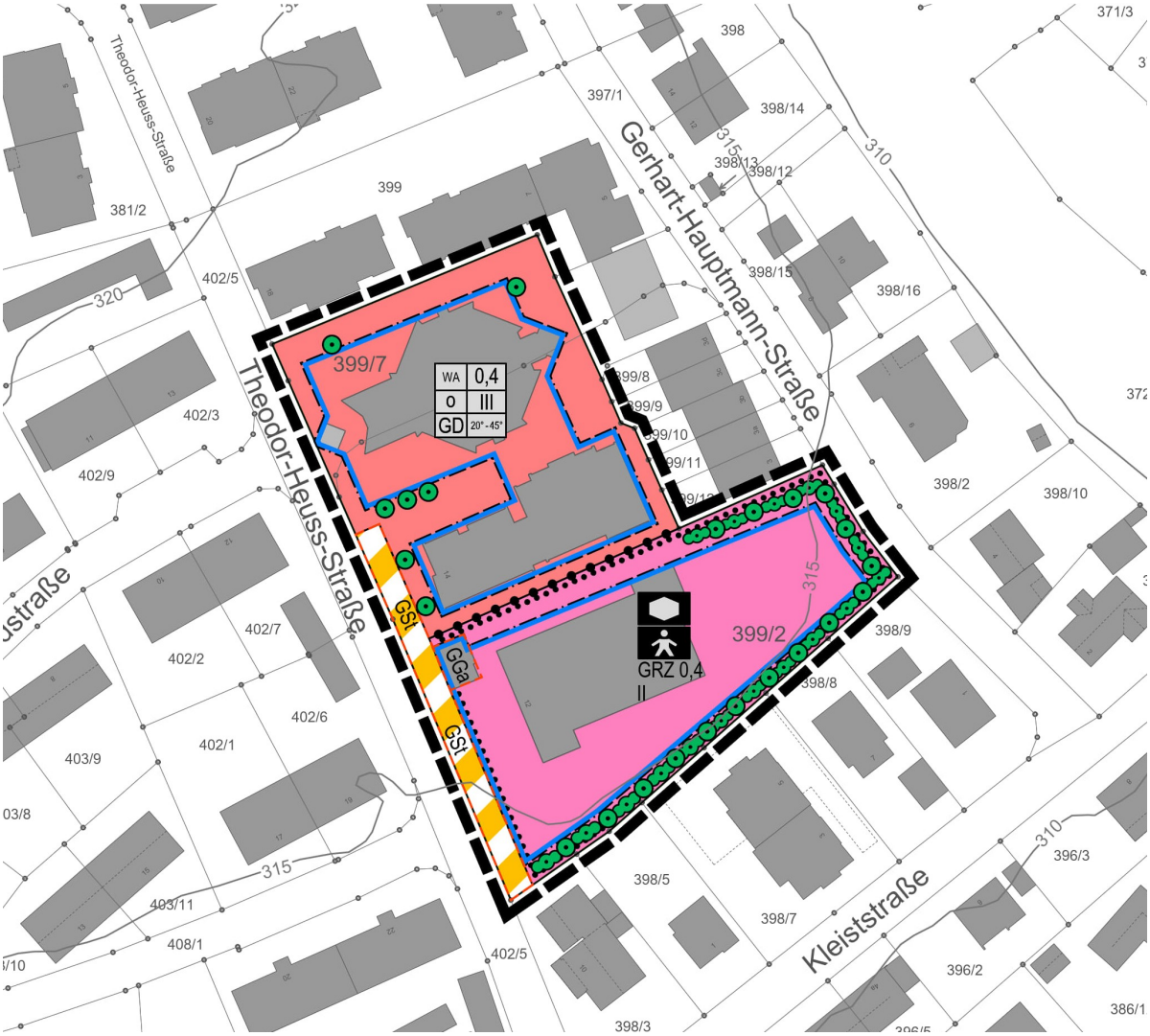
Zwischen der Kirche und dem Pfarrgebäude verläuft ein öffentlich gewidmeter Fußweg durch den Geltungsbereich und verbindet die Theodor-Heuss-Straße mit der Gerhart-Hauptmann-Straße. Weiterhin finden sich zusammenhängende Grünstrukturen im gesamten Geltungsbereich.

4. Festsetzungen und Inhalt der Planung

Zur Erreichung der oben genannten Ziele und Zwecke der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen. Diese sind teilweise dem Ursprungsbebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung entnommen und werden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, der Gestaltung des Gesamtareals und der aktuellen Fassungen des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) angepasst.

Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen der 8. Änderung aufgelistet und erläutert. Die textlichen Festsetzungen sind dabei *blau markiert und kursiv*. Die gegebenfalls mit ihnen im Zusammenhang stehenden zeichnerischen Festsetzungen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“
(Stand 6 . November 2026)



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

4.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1. i.V.m. zeichnerischen Festsetzungen 1. und 4.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1 -15 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.*

Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässig.

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kinderbetreuung" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem entsprechenden Zweck dienen.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Kirchengebäudes St. Otto, des Pfarrbüros und des Pfarrzentrums als „Allgemeines Wohngebiet " (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden und den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Somit sind auch kirchliche Nutzungen weiterhin uneingeschränkt möglich. Um jedoch in den bestehenden Räumlichkeiten der katholischen Kirche Leerstand zu vermeiden und nicht störende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass diese im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs und des Störungsgrades werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets, also die vorwiegende Nutzung durch Wohnen, stellt neben den oben genannten ergänzenden Nutzungen die grundlegende Nutzungsart dar.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude hier: Kinderbetreuung" sind Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem entsprechenden Zweck dienen. Unter dem Sammelbegriff Kinderbetreuung sind neben einer klassischen KiTa auch eine Krippe, ein Hort oder ähnliche Betreuungsmöglichkeiten für Kinder möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 2. i.V.m. zeichnerischer Festsetzung 2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal drei (III) festgesetzt. Das oberste zulässige Vollgeschoss muss als Dachgeschoss ausgeführt werden. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kinderbetreuung" wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsfläche auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zu GRZ und Geschossigkeit sind sowohl für das WA als auch die Gemeinbedarfsfläche dem vorher geltenden Bebauungsplans entlehnt.

Für die nun festgesetzten Flächen (WA und Gemeinbedarf) soll damit sichergestellt werden, dass sie die bestehende Bebauung der näheren Umgebung (außerhalb des Plangebietes) städtebaulich verträglich ergänzen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Textliche Festsetzung 3. i.V.m. zeichnerischen Festsetzungen 3.1 und 3.2

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die festgesetzte offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO ermöglicht sowohl für das Allgemeine Wohngebiet (WA) als auch die Gemeinbedarfsfläche Gebäudestrukturen, die nicht länger als 50 m sein dürfen. Aufgrund der darüberhinaus zu berücksichtigenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der GRZ und der einzuhaltenden baurechtlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung wird auf eine weitere Festsetzung zur Bauweise verzichtet.

4.4 Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen

Textliche Festsetzung 4. i.V.m. zeichnerischen Festsetzungen 5., 7.1 und 7.2

Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr.4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.
In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen und dürfen eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche (privat) ist die Errichtung offener Stellplätze und Carports in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (siehe zeichnerische Festsetzung 7.1).
Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Erfüllung des Stellplatzbedarfs der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie der in der Fläche für Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Garagen in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig (siehe zeichnerische Festsetzung 7.2).
Die Gemeinschaftsgaragen dienen der Erfüllung des Stellplatzbedarfs der in der Fläche für Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen.
Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird aus städtebaulichen Gründen an der bestehenden Festsetzung zum grundsätzlichen Nebenanlagenausschluss festgehalten. Ziel ist es, die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da umlaufende Gehölzstrukturen im Bestand vorhanden sind und die überbaubaren Flächen bereits einen gewissen Entwicklungsspielraum bieten. Ergänzend ist die Größe einzelner Nebenanlagen hier auf je 25 m² beschränkt. Die Nebenanlagen müssen dem Zweck der Gemeinbedarfsfläche dienen, um die Nutzung dauerhaft zu sichern.

Mit der zeichnerischen Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die Flächen gekennzeichnet, die für das Parken von privaten Kraftfahrzeugen zur Erbringung des Stellplatzbedarfs der nahegelegenen Nutzungen vorgesehen sind. Innerhalb dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind offene Stellplätze und Carports zulässig. Garagen sind lediglich innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Die Dächer von Garagen und Carports sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen als begrünte Flachdächer auszuführen.

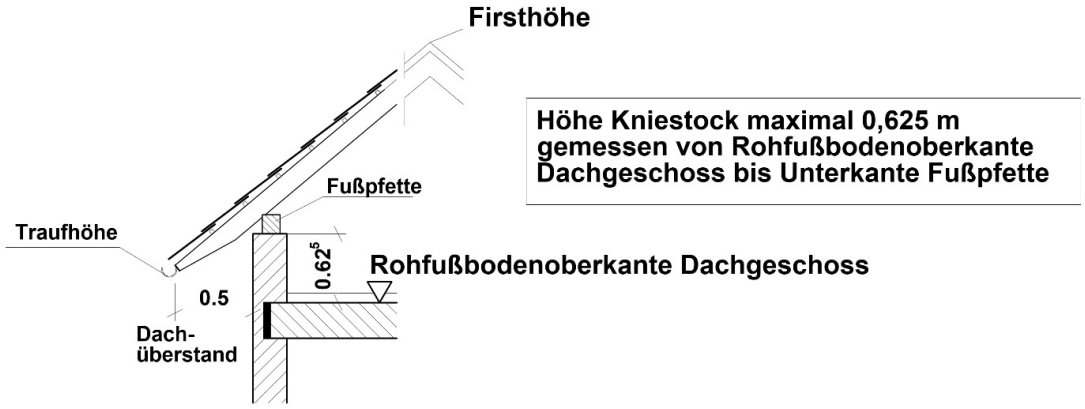
4.5 Baugestaltung

Textliche Festsetzung 5. i.V.m. zeichnerischen Festsetzungen 8.1 und 8.2

Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 20° bis max. 45° zulässig (siehe Planeintrag). Hiervon ist das Kirchengebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als bestehende Sonderbauform ausgenommen.

Kniestock
Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,625 m begrenzt (siehe Skizze).
Ausnahmen können bei Maßnahmen zur Instandhaltung oder Sanierung der Bestandsgebäude zugelassen werden, um deren einheitliche Gestaltung zu sichern.



Dachdeckung
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Hiervon ist das Kirchengebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgenommen.

Gemeinbedarfsfläche
Dachdeckung
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
Dachneigung
Dächer mit einer Neigung unter 10° sind zu begrünen.

Für ein möglichst homogenes Erscheinungsbild im Geltungsbereich wird für alle Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet die Ausführung eines geneigten Daches gefordert. Die mögliche Dachneigung wird von 20° - 45° festgesetzt, so dass bei zukünftigen Gebäudestrukturen Vollgeschossausbildungen im Dachgeschoss möglich sind. Die Höhe des Kniestocks wird aus gestalterischen Gründen auf maximal 0,625 m begrenzt. Da im Bestand andere Kubaturen mit teilweise höheren Kniestöcken vorhanden sind, können bei Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, um die Gestaltung des Bestands zu sichern.

In der Gemeinbedarfsfläche wird keine Dachform festgesetzt. So soll der Nutzung „Kinderbetreuung" ein baulicher Entwicklungsspielraum aufgemacht werden, der zukünftige Erweiterungen ermöglicht.

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch in der Gemeinbedarfsfläche Ziegel in den Farben ziegelrot bis mittelbraun zu verwenden. Im WA ist von dieser Vorgabe das bestehende Kirchengebäude ausgenommen. Eine Dachbegrünung ist in der Gemeinbedarfsfläche bei Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 10 Grad erforderlich.

4.6 Einfriedungen

Textliche Festsetzung 6.

Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.
Von der Festsetzung der maximalen Einfriedungshöhe sind Einfriedungen in der Gemeinbedarfsfläche ausgenommen.
Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind.
Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern der Liste „Sträucher" unter der textlichen Festsetzung 8. Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern zulässig. Alternativ kann auch eine Einfriedung mit heimischen Hecken erfolgen.

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen sollen zum einen einem baulich geschlossenen Erscheinungsbild entgegenwirken und zum anderen die Eingrünung des Gebietes fördern. Der Ausschluss von Stacheldraht erfolgt aufgrund möglicher Verletzungsgefahren.
Die Ausnahme von der maximalen Höhe für Einfriedungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll den dort zulässigen Einrichtungen einen Spielraum bei der Errichtung von Einfriedungen ermöglichen. Sofern aufgrund besonderer Anforderungen höhere Einfriedungen notwendig sind, können diese zulässig errichtet werden.

4.7 Bodenversiegelung

Textliche Festsetzung 7.

Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen.
Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsge-

mäß zu beseitigen. Die Beseitigung kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

Soweit Flächen versiegelt werden, sind die Oberflächen aus ökologischen Gründen so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich ist. Bauweise und Material sind dabei frei wählbar, sofern die Versickerung sichergestellt wird.
Anfallendes Oberflächenwasser ist grundsätzlich so zu behandeln, dass es auf dem eigenen Grundstück verbleibt/versickert oder in die Grundstücksentwässerungsanlage eingeleitet wird. Eine Ableitung auf benachbarte Grundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

4.8 Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Textliche Festsetzung 8. i.V.m. zeichnerischen Festsetzungen 6.1 und 6.2

Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die von der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfassten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes bzw. vorhandener Sträucher ist zur nächsten Pflanzperiode eine fachgerechte, an die vorhandenen Standortbedingungen angepasste Ersatzpflanzung zu veranlassen. Für die Ersatzpflanzung sind Gehölze aus untenstehender Liste zu verwenden.

Bäume
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus aria (Gewöhnliche Mehlbeere)

Sträucher
Mindestqualität: Str. 1 x v, H 60-100 cm

Rhamnus cathartica (Purgier Kreuzdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)

Da sich aufgrund der Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes einige wertvolle Gehölzbestände entwickelt haben, soll mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie einigen Einzelbaumstandorten der vorhandene Gehölzbestand entsprechend erhalten werden. Bei

Abgang eines zu erhaltenden Baumes bzw. vorhandener Sträucher ist zur nächsten Pflanzperiode eine fachgerechte, an die vorhandenen Standortbedingungen angepasste Ersatzpflanzung zu veranlassen. Die Pflanzlisten der Bäume und Sträucher weisen Gehölze auf, die auch künftig mit den klimatischen Bedingungen am Standort zurechtkommen werden.

4.9 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung 9.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnlich eintönige Beläge und Bodenabdeckungen mit unterdurchschnittlichem ökologischem Wert sind unzulässig.

Aus ökologischen Gründen sind flächenhafte Schüttungen und sonstige Beläge und Bodenabdeckungen mit unterdurchschnittlichem ökologischem Wert nicht zulässig. Diese Festsetzung soll zum Ziel eines durchgrünten, ökologisch hochwertigen Plangebiets beitragen, indem „Schottergärten" und ähnlich eintönige Flächen vermieden werden.

4.10 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 10.

Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Sie sind so zu gestalten, dass sie insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen; Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sind unzulässig.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und den dort allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zu erwarten, dass Betreiber etwaiger Läden oder Gaststätten entsprechende Werbeanlagen z.B. an den Gebäudefassaden anbringen wollen. Mit der Festsetzung zu den Werbeanlagen soll dies in einer für das Gebiet und dessen Umgebung verträglichen Weise ermöglicht werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen daher nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinsichtlich ihrer Gestaltung darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Besondere Rücksicht ist dabei auf die Kirche St. Otto als ein das Ortsbild maßgeblich prägendes Gebäude zu nehmen. Zur Vermeidung unnötiger Emmissionen sind beleuchtete Werbeanlagen blendfrei sowie ohne Blink-, Wechsel- oder Reflexeffekte auszuführen.

4.11 Hinweise

Unter den Hinweisen wird auf die gültige Dachgaubensatzung und die gültige Stellplatzsatzung verwiesen. Weiterhin werden Hinweise zum Lärmschutz bzw. zu berücksichtigenden Aspekte bei der Anbringung von Klimageräten, Abluftführungen bzw. Wärmepumpen gegeben. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den regulären Flugbetrieb auf dem nahegelegenen Verkehrslandeplatz mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Anbindung ist im Bestand vorhanden und erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße im Westen des Plangebiets.

Änderungen / Erweiterungen sind nicht erforderlich.

5.2 Wasser- / Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung ist im Bestand vorhanden und ausreichend gewährleistet.

5.3 Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser

Die Entsorgungsanlagen für Schmutz-/Oberflächenwasser und Regenwasser sind im Bestand vorhanden und gesichert.

5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt übernommen und ist sichergestellt.

5.5 Telekommunikation

Leitungen für die Telekommunikation sind im Bestand vorhanden und gesichert.

5.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Bushaltestelle „Herzogenaurach St. Otto" in der Theodor-Heuss-Straße. Die Bushaltestelle wird im Halbstundentakt von der Stadtbuslinie 279 (Ringlinie „An der Schütt" – „St. Otto" – „Haus Martin" – „An der Schütt") bedient.

6. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft

6.1 Lärmschutz / Immissionen

Wie unter Punkt 4.1 dargelegt, wird die Art der baulichen Nutzung der ehemaligen nördlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als allgemein zulässig festgesetzt.

Durch die gewählte Nutzungsart ist keine zusätzliche Lärmbelastung für den Bestand und die umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

6.2 Klimaschutz / Schutzgut Klima

Der Klimawandel stellt die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung daher in die städtebauliche Planung integriert worden (z.B. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).

Durch die Planung sind keine Veränderungen der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Baugrenzen werden marginal erweitert, gleichzeitig wird aber an der bebaubaren Fläche festgehalten. Zudem werden Standorte erhaltenswerter Bäume und Sträucher gesichert.

6.3 Luftreinhaltung / Schutzgut Luft

Festsetzungen zur Luftreinhaltung werden aufgrund der Bestandssituation nicht getroffen.

6.4 Bodenschutz / Schutzgut Boden

Im Hinblick auf die Verknappung natürlicher Ressourcen, u. a. auch des Bodens, gilt es mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das Gebot wurde mit § 1 Abs. 5 Satz 3 in das Baugesetzbuch integriert und richtet sich, wie das Ziel, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, an die Bauleitplanung in den Gemeinden.

Bei künftigen Bautätigkeiten ist auf den Schutz des Oberbodens zu achten.
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Bei der Planung und der Ausführung ist aus ökologischen Gründen auf eine möglichst geringe Versiegelung und Befestigung zu achten. Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen oder wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnlich eintönige Beläge und Bodenabdeckungen mit unterdurchschnittlichem ökologischem Wert sind unzulässig.

6.5 Wasserwirtschaft / Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

6.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Eine Veränderung für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet. Die bestehenden Baum- und Heckenstrukturen werden größtenteils zum Erhalt festgesetzt, negative Folgen sind daher nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind bereits bebaut. Eine zusätzliche großflächige Versiegelung wird über die Bebauungsplanänderung nicht begründet.

6.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete

Innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Nationalparke nach § 24 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, sowie keine Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie 92/43 EWG und der europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA – Special Protection Area; Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nicht als Quartier für Tierarten der FFH-RL oder der VRL, sondern lediglich als Nahrungshabitat genutzt wird.

6.9 Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon sind die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird das bereits bestehende Baurecht im Geltungsbereich nur marginal durch eine Anpassung des südlichen Baufensters erweitert. Diese geringfügige Erweiterung der Baugrenze in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche begründet keine Auswirkungen auf die Umweltbelange, so dass im vorliegenden Fall auf eine detaillierte Aufbereitung der Umweltauswirkungen verzichtet wird.

7. Wesentliche Auswirkungen

Im Allgemeinen Wohngebiet, welches die Gemeinbedarfsnutzung mit kirchlichen Zwecken ersetzen soll, sind die ergänzenden Nutzungen nur in einer für die umgebende Wohnnutzung verträglichen Art möglich. Daher werden keine wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung erwartet. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen und an den Bestandsnutzungen der Umgebung. Es werden durch das neue Planungsrecht lediglich geringfügig höhere Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Herzogenaurach, 6. November 2026
Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt