

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

**Nr. 19/11
"TRETENÄCKER"**

GEMEINDE MÖHRENDORF

91096 Möhrendorf
Ldk. Erlangen-Höchstadt

	Sitzungs- datum
Aufstellungsbeschuß v.	05.08.1997
geä.: mit Beschluß v.	08.12.1998

INHALT:

Planblatt M:1/1000

Satzung für: Bebauungsplan,
Ausgleichs- u.
Ersatzmaßnahmen

Festsetzungen / Hinweise:
zeichnerisch
textlich

Verfahrensvermerke für:
Bebauungsplan,
Ausgleichs- u.
Ersatzmaßnahmen

Begründung z. Bebauungsplan

Übersichtsplan M: 1/5000



**BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG
GMBH NÜRNBERG**

Breite Gasse 77 90402 Nürnberg Tel: 0911 / 2320928

WALTER BUCKEL

Architekt und Landschaftsplaner




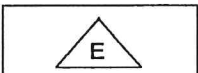

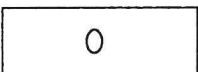
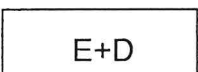
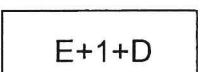

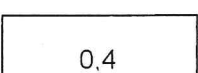
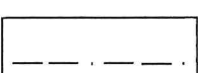
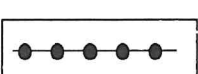


22.01.1999

1 Satzung

Die Gemeinde Möhrendorf erläßt aufgrund der §§ 1a, 2(1), 8(2)Satz 2, 9 u. 10 Bau-gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. 1997, Teil 1, Nr. 61, sowie des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 Abs. 2, (2-4) und Art. 6, 6a, 6b, 6d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 19/11 „Tretenäcker“. Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

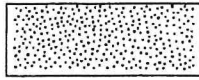
Möhrendorf, den..... 1. Bürgermeister

2 Zeichenerklärung für Festsetzungen

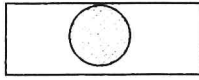
	Geltungsbereich des Baugebietes
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	freistehende Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Max. Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig
	Max. EG, OG und DG zulässig
	Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsmaß)
	verbindliche Firstrichtung
	Grundstückszufahrten



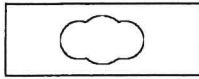
Spielplatz



öffentliche Grünfläche

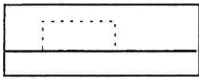


Best. Gehölze erhalten u. entwickeln

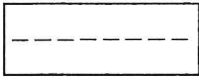


Anpflanzung von Sträuchern auf priv. Grund (Text 5.1)

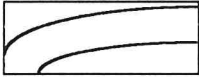
3 Zeichenerklärung für Hinweise



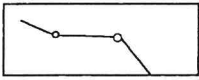
Parken auf öffentlichen Grund



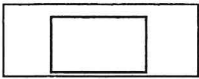
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



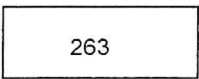
Straßenbegrenzungslinie



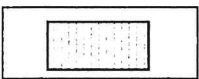
vorhandene Grundstücksgrenze



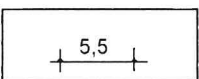
Bebauungsvorschlag



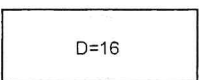
vorh. Flurstücksnummern



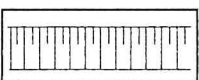
bestehendes Gebäude



Maßzahl



Durchmesser für Wendekreis



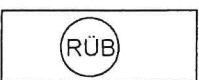
Böschung



Gemeinbedarfsfläche zur Elektroversorgung



Stellplätze zeitlich begrenzt



Fläche für Rückhaltung

4 Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO und Mischgebiet gem. §6 BauNVO festgesetzt. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen in Plan und Text, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschößzahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

4.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

An allen freistehenden, seitlichen Grenzen der Gebäude, sind die Abstandsflächen n. Art. 6 BayBO einzuhalten, sofern sich aus den Eintragungen im Planblatt kein anderes Maß ergibt.

Gartengerätehäuser sind bis 7 m² als Grenzbebauung auch außerhalb der Baugrenze zulässig - Traufhöhe max. 2,10 m.

4.1.3 Wandhöhen

Häuser bei Bauweise E + D	max. 3,95 m
Häuser bei Bauweise E + 1+ D	max. 6,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

4.1.4 Dachgestaltung

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig; der Krüppelwalm ist nicht zulässig.

Dachdeckung mit Dachsteinen, rot / naturrot.

Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachneigung bei	Bauweise E + D:	42° - 48°
	Bauweise E + 1 + D:	30° - 40°

Max Firsthöhe bei	Bauweise E + D:	9,75 m,
	Bauweise E + 1+ D:	11,25 m

Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m betragen. Einzellänge der Gaube max. 4,0 m.

4.1.5 Garagen Carports Stellplätze

Garagen und Carports dürfen außerhalb der Baugrenze liegen.

Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5,0m, der Abstand Carport zur Straße 0,75m (Gebäudeaußenmaß / Straße) betragen. Bei seitlicher Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenraum, ist ein Sicherheitsabstand von 0,75 m einzuhalten. Die Bautiefe darf max. 12,5m betragen.

Nachzuweisen sind:

bis 70 m ² Wohnfläche =	1 Stellplatz
70 - 130 m ² Wohnfläche =	2 Stellplätze
ab 130 m ² Wohnfläche =	3 Stellplätze

Flach- und flachgeneigte Dächer bis max. 4° sind zugelassen. Sie müssen jedoch begrünt werden (vgl. Festsetzung zur Grünordnung). Max. zul. Giebelhöhe als Grenz wand zu privaten Grundstücken = 4,5 m. Das Abschleppen der Dächer vom Hauptdach ist möglich.

4.2 Immissionsschutz

Die Immissionswerte der Nutzung auf den Parzellen Nrn. 1,2 u.3 dürfen die Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für **WA** nicht überschreiten. Vorhaben gem. § 6 BauNVO (2) 8 u. (3) sind auf den vor genannten Parzellen Nrn. nicht zulässig.

4.3 Hinweise zum Bebauungsplan

Wasserwirtschaft

Gebäude, von direkt an die Feldflur grenzenden Grundstücken, müssen ggf. mit Oberflächen-, Schichten-, oder Quellwasser rechnen. Quellwasser, Schichtenwasser und Dränwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden, sondern muß dem Untergrund wieder zugeführt werden.

Eine permanente Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Ggf. sind die Keller mit einer wasserdichten Wanne auszuführen.

Eine planmäßige Versickerung im Baugebiet ist nicht vorgesehen.

Im Zuge der Erschließung wird geprüft, ob das gering verschmutzte Dachflächenwasser über ein qualifiziertes Trennsystem und über Rückhaltebecken in den Seebach eingeleitet werden kann. Die entgeltliche Lage und Größe der Flächen wird im anschließenden Wasserrechtsverfahren festgesetzt.

Ist ein Trennsystem aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, wird die Entwässerung über das bestehende Mischsystem erfolgen.

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchsemissionen, Staubimmissionen und Lärmimmission durch Landbewirtschaftung rechnen.

Energieversorgung

Die Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die Integration der technischen Anlagen in das Bauwerk soll angestrebt werden. Die passive Energienutzung sollte selbstverständliches Bauprinzip sein.

Immissionen

In Nachbarschaft des bestehenden Sportheims liegende Grundstücke müssen z.T. mit Lärmbelästigung durch Gaststättenbetrieb rechnen. Max. jedoch 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Kabeltrassen

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, daß gemäß DIN 1998 insgesamt 2,5 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden, bzw. entsprechende Vorkehrungen (Kabelverrohrung) zu treffen sind.

5 Textliche Festsetzung zur Grünordnung

5.1 Private Grünflächen Zufahrten u. Bauwerke

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 100m² Grundfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laubbaum (vgl. Gehölzliste Pkt. 5.2.3), zu pflanzen. Nadelbäume werden nicht ausgeschlossen.

Die zeichnerische Festsetzung „Pflanzung v. Sträuchern auf priv. Grund“ hat mit mind. 2 Laubhochstämmen, sowie einer 2 zeiligen Hecke entsprechend der Gehölzliste von mind. 3 m Länge entlang der Grundstücksgrenze zum Seebach, bzw. zum Kanal zu erfolgen. Eine durchgehende Hecke ist nicht wünschenswert. Ein Baum gem. vorherigen Absatz kann angerechnet werden.

Der Stauraum vor Garagen oder Stellplätze, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Material, z.B. Dränstein, Fugen- oder Gitterpflaster, Schotterrasen etc. belegt werden.

Der seitliche Sicherheitsabstand bei Garagen von 0,75 m zum öffentlichen Straßenraum wird als Grünfläche festgesetzt.

Mind. eine Garagenseite, wie auch Müllstandorte oder Müllboxen sind mit Klettergehölz zu begrünen (vgl. Gehölzvorschläge Pkt. 5.2.1).

5.1.1 Einfriedungen

Mauern sind nicht erlaubt.

Die Grundstücke können, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist, entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Abgrenzungen zur Straße sind als Holzzäune (Zaunhöhe: 1,0 - 1,2 m) oder als Hecke gleicher Höhe auszuführen.

Geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölz wie z.B. Chamaecyparis, Thuja etc, zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur Landschaft sind nicht zugelassen. Ausnahme bilden Grundstücksgrenzen die zum MD-Kanal liegen.

5.1.2 Begrünung von Flachdächern

Flach.- oder flach geneigte Dächer von Garagen und Carports, sind mind. extensiv zu begrünen:

als Grasdach, mit einer Vegetationstragschicht von 10 - 15 cm, und der Regelsaatgutmischung RSM 6

oder mit Begrünung durch Stauden, (Vegetationstragschicht 5 - 15 cm)

Artenauswahl:

Alyssum - Arten	Steinkraut	Helianthemum - Arten	Sonnenröschen
Dianthus - Arten	Nelken	Hieracium - Arten	Habichtskraut
Thymus - Arten	Thymian	Saxifraga - Arten	Steinbrech
Sempervivum - Arten	Hauswurz		

5.2 Gehölzliste

großkronig Bäume

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß	Obsthochstämme	

kleinkronig Bäume

Sträucher

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß	Syringa vulgaris	Flieder
Rosa canina	Hundsrose	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		

5.3 Hinweis zur Grünordnung

5.3.1 Fassadenflächen

Es wird empfohlen, fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m mit einem Klettergehölz zu begrünen.

Gehölzvorschläge:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Vitis vinifera	Echter Wein
Lonicera - Arten	Geißblatt	Campsis - Arten	Trompetenwinde
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	Euonymus - Arten	Spindelstrauch
Wisteria sinensis	Blauregen	Hedera helix	Efeu
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein		

6 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3, Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis.....

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit den Festsetzungen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis..... im Rathaus, öffentlich ausgelegt.

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Schreiben vom den Bebauungsplan, mit den Festsetzungen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom..... erteilt.

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan, mit den Festsetzungen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes, mit den Festsetzungen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, wurde gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB im Amtsblatt am..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister

7 Begründung zum Bebauungsplan

7.1 Erfordernis der Planaufstellung

In der ballungsraumnahen Gemeinde Möhrendorf ist die Nachfrage nach Bauplätzen kontinuierlich hoch. Die landschaftliche Einbindung, als auch die vorhandenen Freizeiteinrichtungen machen Möhrendorf zu einem attraktiven Siedlungsgebiet.

7.2 Topographie und Lage des Gebietes

Das Baugebiet liegt nördlich von Möhrendorf auf der Höhe des kleinen und großen Tretenweihers. Im Osten grenzt das Baugebiet an den Main-Donau-Kanal an. Ein Teilbereich des Plangebietes wird als Sportplatz genutzt. Das Baugebiet liegt auf einer künstlich, durch Aushub des RM-Kanals entstanden Terrasse, westlich des Seebaches. Im Norden, im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes hat die Terrasse eine Höhe von ca. 2 m, im Süden des Plangebietes eine Höhe von ca. 1 m. Das Gelände liegt ca. 270 über NN.

Im Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden der Gewerbebetrieb Klier, der Griffbretter für Saiteninstrumente herstellt.

Es handelt sich weitestgehend um ebenes Gelände. Westlich des Sportplatzes auf Teilflächen der Fl.Nr. 268 u. 268/3 fällt das Gelände innerhalb des Plangebietes als Böschung um ca. 1,5 m ab.

7.2.1 Überschwemmungsbereich

Seit dem Bau des RM-Kanals führt der Seebach kein Hochwasser mehr.

7.3 Verkehrserschließung

Von der Hauptstraße, die durch den Ortskern von Möhrendorf führt, erreicht man das Baugebiet über die „Neue Straße“, nach ca. 500 m.

Durch die Buslinien 252 und 254 ist das Baugebiet mit der Haltestelle „Neue Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

7.4 Regionalplan

7.4.1 Überfachliche Ziele

Die Gemeinde Möhrendorf liegt in der engeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen, ca. 6 km nördlich des Oberzentrum Erlangen, im Anschluß an den regionalen Grünzug Regnitztal. (Karte 1, Ziele Raumordn. u. Landespl.).

Möhrendorf liegt im Bereich der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg Bamberg... Die Weiterführung der S-Bahntrasse bis Forchheim soll angestrebt werden (A IV 2.2.8).

Möhrendorf soll Funktionen im Bereich des Schutzes und Pflege der Landschaft übernehmen (A VI 2).

7.4.2 Fachliche Ziele

Natur und Landschaft

Schutz und Pflege des regionalen Grünzuges Seebachgrund im Bereich zwischen Dechsendorf und Röttenbach (B I 2.2).

7.5 Flächennutzungsplan - Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich östlich der „Neuen Straße“ als Wohnbaufläche, westlich davon als Grünfläche mit Sportflächen und Flächen für die Forst- und Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan vom Ingenieurbüro „insumma“, Nürnberg, fortgeschrieben. Im Vorentwurf ist die gesamte Planfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Obwohl der Bebauungsplan gem. §8 (2) 2, BauGB ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, wird ein Flächennutzungsplan für die entsprechende Teilfläche entwickelt.

Der Landschaftsplan, ebenfalls vom Ingenieurbüro „insumma“ gefertigt, liegt als Vorentwurf vor. Folgende Aussagen sind zu beachten:

- Der Bestand wird als Brache mit Sukzession zu Gräsern und Wildstauden charakterisiert. Es handelt sich um eine ortsnahe Grün- und Freifläche.
- Es wird empfohlen, die Rechtslage der Kleingärten zu überprüfen.
- Es wird auf Mager- und Trockenstandorte gem. Art. 6d BayNatschG hingewiesen
- Es werden Ersatzmaßnahmen bei Auslagerung des Biotops empfohlen, wobei die Umsetzung durch einen Grünflächenplan geschehen soll.
- Der Grünzug Seebach ist von Bebauung, intensiver Freizeitnutzung und Aufforstung freizuhalten.

7.6 Boden

Stark sandig, humose Oberböden, talsedimentäre Ablagerungen.

7.7 Kartiertes Biotop Nr. 229

Im Plangebiet auf Teilflächen der Fl.Nrn. 270, 268, u. 268/7, liegt das kartierte Biotop Nr. 229. Es handelt sich um trockenheitsliebende Initialvegetation, einer Silbergrasflur, nach § 6(1) BayNatSchG.

Die Biotopkartierung Bayern 1985, weist darauf hin, daß die Fläche im Randbereich leicht eutrophiert ist. Vereinzelt kommen Kiefern und Birken auf. Der etwas unebene Boden entstand voraussichtlich durch kleinflächige Abgrabungen, und durch Ablagerung von Oberboden.

Über einen nicht abgemarkten Sandweg nach Westen, kommt man zu eingezäunten Gärten, mit Lagerplätzen und Schuppen. Die Gärten machen einen etwas ungepflegten Eindruck. Nach Aussagen der Behörde sind die Anlagen baurechtlich nicht genehmigt.

Ein großer Teil der Biotopfläche ist umgebrochen und wird ackerbaulich genutzt. z.T. wird erhebliche Fläche als Holzlagerplatz genutzt, vereinzelt auch als Strohballenlager.

In einer Nachkartierung des LfU von 1997 wird nur noch auf mosaikartige Restbestände hingewiesen, die stark mit eutrophierten Ablagerungen, Altgrasbeständen, sowie mit Ruderalarten durchsetzt sind.

7.8 übrige Bestandssituation / Vegetation

Von der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird nur die im Süden liegende Fl.Nr. 271 ackerbaulich genutzt. Im Norden schließt sich das beschriebene Biotop an.

Östlich des Sportplatzes nach der Böschung im Auenbereich, wird die Fläche als zweiter Sportplatz genutzt. Dieser reicht bis auf ca. 15 m an den Seebach heran. Durch die intensive Nutzung ist nur eine schwache Grasnarbe vorhanden.

Die nördliche Fläche, Fl.Nr. 527, ist vorallem im östlichen Drittel stark mit Kiefern, Eichen und Birken verbuscht.

Die nördlichsten, bereits abgemarkten Parzellen, Fl.Nr. 528/5 u. 529/4, weisen eine Freizeit orientierte Gartennutzung auf.

Südlich des Sportplatzes führt ein nicht ausgemarkter Wirtschaftsweg zu den Wiesenflächen der Seebachau. Zwischen Weg und Sportplatz, auf der Länge des Sportplatzes steht eine Birkenreihe.

Die gegenüber der neuen Straße liegenden Fläche Fl.Nr. 220 liegt brach. Zu den nördlich angrenzenden Bauparzellen haben sich z.T. Solitäre von Birken, Kiefern und Weiden entwickelt.

7.9 Sandmagerrasen und seine Beeinträchtigung

Reine Sandstandorte kommen in Bayern relativ selten vor. Ungestörte Flächen sind in der Regel nährstoffarm. Die zumeist rasch abtrocknenden Böden, bieten wegen des günstigen warm-trockenen Kleinklimas ein verhältnismäßig reiches Arteninventar, insbesondere an seltenen Arten, an.

Das Biotop Nr. 229 ist kein natürliches, sondern hat sich auf dem sandigen Aushub des RM-Kanals entwickelt. Dennoch waren die Voraussetzungen des Sandstandortes Regnitztal maßgebend, daß sich Sandmagerrasen mit der entsprechenden Artenvielfalt entwickeln konnte.

Bei der vorhandenen Silbergrasflur handelt es sich um eine erste Sukzessionsphase der Besiedlung, die, bei ausbleibender Pflege relativ schnell in Verbuschung übergehen wird. Die Fläche, Fl.Nr. 527, ist hierfür das beste Beispiel.

Eine Störung des Biotops wird vorallem durch Veränderung der Nutzung hervorgerufen. Nährstoff- und Pestizideintrag aus umgebrochenen Flächen, sowie der Eintrag aus den Gärten sind hier maßgebend. Eine zunehmende Beschattung durch Holzlager und Bäume, sowie durch deren Bestandesabfall (Nährstoffeintrag) wird das Kleinklima verändert.

Eine Verdichtung des Oberbodens durch Befahren mit Fahrzeugen wirkt sich ebenfalls negativ auf das Arteninventar aus

7.10 Ausgleich- und Ersatz für Biotop Nr. 229 u. der Waldfläche auf Fl.Nr. 527

Die Biotopkartierung Bayern von 1985 weist die Ausdehnung der Fläche mit 0,5 ha aus. Aufgrund einer Nachkartierung von 1995 ergab sich eine neue Flächengröße von ca. 1 ha. Der Ausgleichsbedarf wurde von der Naturschutzbehörde im Landratsamt mit 1 ha festgesetzt.

Der Gehölzbestand auf Fl.Nr. 527 im Baugebiet „Tretenäcker“ wird im Sinne des Waldgesetzes als Wald eingestuft. Durch die geplante Bebauung geht die Waldeigenschaft verloren.

Lt. Schreiben vom 18.05.1998 stimmt das Forstamt einer Rodung nur zu, wenn eine gleichgroße Fläche aufgeforstet wird. Die Ersatzaufforstungsfläche wurde vom Forstamt mit 0,5 ha festgesetzt.

Der Ausgleich für das Biotop, als auch der Waldfläche geschieht über Ersatzflächen, in Absprache mit der Unteren NatSch.-Behörde und dem Forstamt. Nach § 1a Abs. 3, werden die Festsetzungen und Darstellungen der Ersatzmaßnahmen an einem anderen Ort durchgeführt. Die hierfür notwendige Planung ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes „Tretenäcker“.

7.11 zusätzlicher planerischer Ausgleich

7.11.1 Maßnahmen zur Klimastabilisierung

- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der Grünzug Seebach wird von Bebauung, intensiver Freizeitnutzung und Aufforstung freigehalten.

7.11.2 Maßnahmen zur Abflußminderung - Grundwassererneuerung

- Die Gemeinde versucht das Gebiet westlich der „Neuen Straße“ im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll in den Seebach geleitet werden.
- Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich (Hinweis).

- Versickerung durch offene Beläge im privaten Bereich (Festsetzung).

7.11.3 Maßnahmen unter tierökologischen Aspekten

- Offene Randstreifen bei Fußwegen und Grenzgaragen.
- Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

7.11.4 Maßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild

Die im Norden und Süden angrenzende Bebauung wird im wesentlichen weitergeführt. Entlang der neuen Straße wird zweigeschossige Bauweise, zum Talraum und zum MD-Kanal wird eingeschossige Bauweise festgesetzt. Intensive Eingrünung auf privaten Grund, im Randbereich der Aue und des MD-Kanales.

7.12 Immissionsschutz

7.12.1 Art der Nutzung: MI zu WA

Der Geltungsbereich des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes **WA**“ grenzt im Süden an das bestehende „Mischgebiet **MI**“. Die Tiefe des Mischgebietes entspricht ca. einer Haustiefe und verläuft entlang der „Neuen Straße“.

Bei dem angrenzenden Betrieb handelt es sich um die Fa. Klier, einem handwerklichen Familienbetrieb, der geringe Stückzahlen (Griffbretter für Instrumente) fertigt und mit Staubfiltern arbeitet.

Eine Abstufung von **MI** nach **WA** ist innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile üblich und entspricht der Art der Nutzung gem. BauNVO. Der angrenzende Betrieb könnte unter Vorbehalt auch in einem **WA** liegen. Die Ausweisung als **MI** der südlichen Zeile rundet das **MI** nach Norden ab. Die Herausnahme der Bauparzelle Nr. 4, gegenüber dem Vorentwurf (vgl. Stellungnahme LRA Höchststadt v. 05.11.98), verdeutlicht diese Absicht. Der vorgeschlagene Grüngürtel (vgl. wie vor) läßt sich aus dem Charakter des best. Gewerbebetriebes, insbesondere hinsichtlich der best. Emissionen, nicht begründen. Ebenso wird aufgrund der Eigentümerkonstellation (Eigentümer bleiben im Besitz ihrer Grundstücke) bei Ausweisung einer Grünfläche das gesamte Verfahren in Frage gestellt, bzw. zeitlich stark verzögert.

Die Einschränkung von Vorhaben gem. § 6 BauNVO (2) 8 u. (3) für die Parzellen 1, 2 und 3 dient dazu, das übrige **WA** nicht zu beeinträchtigen. In diesem Sinne ist auch die Einhaltung der Immissionswerte für **WA** für die vor genannten Parzellen zu verstehen.

Das ausgewiesene **MI** eignet sich insbesondere für Betriebe, die sich durch die veränderte Form der Arbeitsplatzstruktur, z.B. Outsourcing, entwickelt haben.

7.12.2 Sportheim

Zwischen der Gemeinde Möhrendorf und dem ASV Möhrendorf wurde bezügl. dem Sportheim (Sportgaststätte) eine Vereinbarung getroffen. Darin verpflichtet sich die Gemeinde, innerhalb von 3 Jahren, nach Rechtswirksamkeit des B-Planes, einen Ersatz für das Sportheim, auf bereits festgelegten Standort, zu errichten.

Unter Berücksichtigung, daß nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, den Erschließungsmaßnahmen und der ersten Bezugsfertigkeit von angrenzenden Wohngebäuden mind. 1,5 Jahre vergehen, sind die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen (Schreiben v. 05.11.98, LRA Höchststadt) aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht angemessen.

Stellplätze werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Parz. Nr. 35), direkt angrenzend, vorübergehend angeboten.

7.13 Erschließungskonzept Baugebiet

Die verkehrsmäßige Erschließung geschieht ausschließlich über die „neue Straße“. Von einer ringförmigen Haupteerschließung mit einem Gehsteig von 1,25 m Breite, münden zwei Stiche mit 5,5 m Breite in Wendehämmer. Der gesamte Verkehrsbe- reich soll als 30 km/h Zone mit niveaugleichen Gehsteig ausgeführt werden. Die Straßenführung verhindert zudem hohe Geschwindigkeit.

7.14 Städtebau

Folgende Aspekte haben den Städtebau z.T. wesentlich beeinflusst:

- Die Grundstückseigentümer bleiben von geringfügigen Tauschflächen abgesehen, im Besitz ihrer Flächen und vermarkten diese selbst.
- Die Planung mußte sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und an den Verkaufsinteressen der Eigentümer orientieren
- Das bestehend Sportheim soll vorläufig erhalten werden.

7.15 Flächen- und Bautypenübersicht

vorgeschlagene Anzahl Doppelhaushälften:	22
vorgeschlagene Anzahl Einzelwohnhäuser:	42
Gesamt	64

Fläche	ca. m ²	ca. m ²
Gesamt Plangebiet		39.700,00
davon:	Straßen, Gehwege, Plätze	3.900,00
	Kinderspielplatz	1.000,00

7.16 Wasserversorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Planung zur Wasserversorgung wird vom Ing. Büro Kammerer in Schwarzenbruck durchgeführt.

Es ist geplant das unverschmutzte Niederschlagswasser über ein qualifiziertes Trennsystem und über ein Rückhaltebecken in den Seebach einzuleiten. Hierfür sind im B-Plan Flächen vorgesehen.

Im Zuge der Erschließung wird geprüft, welche bebauten, bzw versiegelten Flächen im Freispiegelabfluß abgeleitet werden können, bzw. ob weitere Flächen für die Rückhaltung notwendig werden. Vorgespräche zum Erwerb zusätzlicher Flächen wurden von der Gemeinde bereits durchgeführt. In Frage kommen Teilflächen der Fl.Nr. 638, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 268/3. Letztere würde hinsichtlich des Freispiegelabflusses die günstigere Variante darstellen.

Die entgeltliche Lage und Größe der Flächen bleibt dem anschließenden Wasserrechtsverfahren vorbehalten.

Ist ein Trennsystem aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, wird die Entwässerung über das bestehende Mischsystem erfolgen.

Die Abwässer von Möhrendorf werden in Erlangen geklärt. Derzeitig sind Möhrendorf 6000 EW zugeteilt. Für die zusätzlichen Abwässer aus dem Baugebiet „Tretenäcker“ ist die Entsorgung gesichert.

7.17 Stromversorgung

Die Stromversorgung geschieht durch die Elektroversorgung Oberfranken.

7.18 Abfallentsorgung

Die Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt durch den Müllzweckverband des Landkreises Erlangen Höchststadt.