

AMTSBLATT DER GEMEINDEN

UND DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT



Gemeinde Buckenhof



Gemeinde Marloffstein



Gemeinde Spardorf



Gemeinde Uttenreuth

Ausgabe 17/2021

Erscheinungstag: 20.08.2021

Verwaltungsgemeinschaft

**Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth,
Erlanger Straße 40, 91080 Uttenreuth**

Telefonzentrale: 09131/5069-0
Telefax: 09131/5069-109
Telefax-EWO: 09131/5069-129
Telefax-Bauamt: 09131/5069-119
Email-Zentrale: mail@vg-uttenreuth.de
Internet: www.vg-uttenreuth.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzlich von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Sprechzeiten der Bürgermeister:

Buckenhof, Rathaus Buckenhof
Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr
astrid.kaiser@vg-uttenreuth.de 5069302

Marloffstein, Rathaus Marloffstein
Nach telefonischer Vereinbarung
eduard.walz@vg-uttenreuth.de 5069303

Spardorf, Bürgersaal, Marloffsteiner Straße 2
Mittwoch von 17.00 – 19.00 Uhr
andreas.wasielewski@vg-uttenreuth.de 5069304

Uttenreuth, Verwaltungsgemeinschaft
Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr
frederic.ruth@vg-uttenreuth.de 5069301

Gemeinschaftsvorsitzende

Astrid Kaiser – astrid.kaiser@vg-uttenreuth.de

Öffnungszeiten des Wertstoffhofes in Buckenhof – neben dem Busbahnhof:

Dienstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Samstag von 09.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Impressum:

Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth und den Gemeinden Buckenhof, Marloffstein, Spardorf und Uttenreuth
Herausgeber: Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth, Erlanger Straße 40, 91080 Uttenreuth, Tel. 09131/5069-0, Fax: 09131/5069-109
Verantwortlich: Assistenz/Geschäftsleitung und Bürgermeister/in – SG 01
Auflagenhöhe: 100 Stück
Das Amtsblatt erscheint 14tägig in den ungeraden Wochen und nach Bedarf. Es wird jeweils in einem Zeitraum von 2 Wochen im Rathaus Uttenreuth zur kostenlosen Mitnahme ausgelegt. Außerdem wird das Amtsblatt als PDF-Datei auf der Homepage unter www.vg-uttenreuth.de als Download zur Verfügung gestellt. Das Amtsblatt kann auch auf Wunsch (Erstattung der Portokosten) zugesandt werden. Informationen dazu in der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth, SG 10, Frau Könncke, Erlanger Straße 40, 91080 Uttenreuth, Tel. 09131/5069-105 (claudia.koennecke@vg-uttenreuth.de)

Notdienste u. wichtige Rufnummern

Polizei/Notruf	110
Feuerwehr	112
Ärztlicher Rettungsdienst	112
Ärztlicher Bereitschaftsdienst Bayern	01805/191212
Polizeiinspektion Erlangen-Land	09131/760514 oder 09131/760515
Notruf bei Vergiftungen	0911/3982451
Telefonseelsorge	0800/1110111 oder 0800/1110222
N-ERGIE Störungsdienst Gas	0180/2713600
N-ERGIE Störungsdienst Strom	0180/2713538
Bürgertelefon Fa. Hofmann	09131/796170
Abfallberater LRA	09193/201762
Sperrmüllkarten	09193/201769

Notrufnummer für den Störungsdienst bei Rohrbrüchen oder Unterbrechung der Wasserlieferung:

Gemeinde Buckenhof	09131/823333
Gemeinde Marloffstein	09131/823333
Gemeinde Spardorf	09131/506969
Gemeinde Uttenreuth	09131/506969
Gemeinde Uttenreuth – OT Weiher	09131/823333

Inhalte:

Gemeinde Marloffstein

Bekanntmachung über die Berichtigung des Ergebnisses des Bürgerentscheides „Adlitz Südwest“ am 20.09.2020 i.d.F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.07.2020

Gemeinde Uttenreuth

Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen BP U28 Uttenreuth Mitte „Einzelhandel an der Erlanger Straße“ mit integrierter Grünordnung

**Bekanntmachung
über die Berichtigung des Ergebnisses des Bürgerentscheides „Adlitz Südwest“
am 20.09.2020 i.d.F. des Gemeinderatsbeschlusses
vom 29.07.2020**

Die Gemeinde Marloffstein gibt amtlich bekannt, dass das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die Stichfrage mit Bescheid vom 8.7.2021 als ungültig erklärt hat.

Das Ergebnis des 1. Bürgerentscheids gilt aufgrund des als ungültig erklärten Stichtentscheids als angenommen

Datum

Unterschrift

BEKANNTMACHUNG der Gemeinde Uttenreuth

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan U28 „Einzelhandel an der Erlanger Straße“, mit integrierter Grünordnung

Satzungsbeschluss gem.§ 10 Abs.1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Uttenreuth hat in öffentlicher Sitzung am 06.07.2021 den Satzungsbeschluss für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan U28 „Einzelhandel an der Erlanger Straße“, mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 04.02.2021 gefasst. Dieser Beschluss wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung im Amtsblatt tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan U28 „Einzelhandel an der Erlanger Straße“, mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 04.02.2021 in Kraft.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.2 BauGB erstellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Jeder kann den Bebauungsplan, einschließlich der Begründung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth (Erlanger Straße 40, 91080 Uttenreuth, Zimmer 05 im 1. OG) während der allgemeinen Dienstzeiten oder nach telefonischer Vereinbarung bei Frau Malik Tel. 09131-5069-111 oder Frau Spähn Tel. 09131-5069-112 einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen. Der Zugang ist ständig barrierefrei.

Allgemeine Dienstzeiten:

Montag bis Freitag: 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Die vorgenannten Unterlagen werden zusätzlich auch in digitaler Form auch auf der Internetseite der Gemeinde Uttenreuth unter (www.uttentreuth.vg-uttentreuth.de) unter der Rubrik Wirtschaft & Bauen – Bauleitplanung - aktuelle Verfahren zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgehalten. Direkter Link: <https://uttentreuth.vg-uttentreuth.de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung-aktuelle-verfahren/>

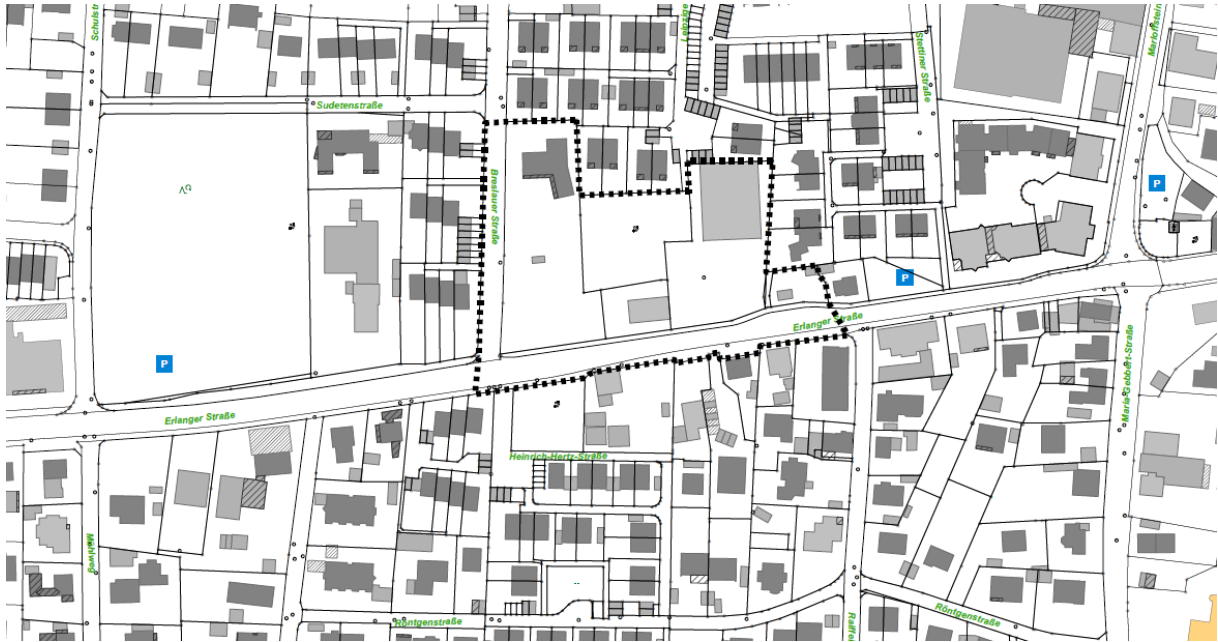
[Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen.](#)

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des §

44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



Lageplan des räumlichen Geltungsbereiches o. M.,

Uttenreuth den

W. Hirschmann
2. Bürgermeister

Textteil Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan U28-Uttenreuth Mitte „Einzelhandel an der Erlangerstraße“ mit integrierter Grünordnung (gem. §13a BauGB)

Flur-Nr. 399/2, 399/3, 399/4, 399/7, 399/13, 401 und 401/8 und Teilflächen 402/2, 442/11, 442/12 und 442/43

Auf dem Grundstück im Zentrum von Uttenreuth entsteht ein neues Gebäude mit Mischnutzung. Im Erdgeschoss ist ein Supermarkt vorgesehen, in den Obergeschossen Wohn- und Gewerbenutzung. Das Gelände befindet sich an der Ecke Erlangerstraße/Breslauerstraße und steigt von der Staatsstraße im Süden in Richtung Norden um ca. 1,5m an. Die 3 derzeit auf dem Grundstück bestehenden Gebäude werden rückgebaut. Aufgrund der innerörtlichen Lage war es Planungsziel, nicht einen der für Verbrauchermärkte üblichen Flachbauten zu entwerfen. Stattdessen wurde ein Gebäude entwickelt, das sich trotz des notwendigen, großen Volumens in die Umgebung einfügt und zusätzliche Nutzungen aufnimmt.

Gebäudekubatur

Der polygonal geformte Baukörper positioniert sich an der Straßenkreuzung im Westen, der Kundenparkplatz erstreckt sich im Osten, eingefasst von der umliegenden Wohnbebauung. Zur Erlangerstraße weist die Bebauung 4 Geschosse auf, Richtung Norden entlang der Breslauerstraße reduziert sich die Gebäudehöhe auf 2-3 Geschosse. Die umliegende Struktur aufnehmend wird das Gebäude in den Obergeschossen in mehrere Einzelbaukörper gegliedert. Die Dächer der Einzelbaukörper erhalten unterschiedliche Dachneigungen und werden begrünt. So fügen sie sich in die umgebende Dachlandschaft des Quartiers ein.

Erschließung

Die Zufahrt auf den Parkplatz erfolgt von der Erlangerstraße, während die Tiefgarage im Norden von der Breslauerstraße aus erschlossen ist. Der Zugang zum Markt und der Bäckerfiliale erfolgt ebenerdig über den Kundenparkplatz auf der Ostseite des Gebäudes.

Über drei Zugänge im Osten, Norden und Westen, sowie eine zusätzliche Freitreppe im Nord-Osten erreicht man den begrünteren Innenhof im ersten Obergeschoss, auf dem Dach des Supermarktes. Von hier werden die oberen Wohneinheiten, sowie die Gewerbeeinheiten im südlichen Baukörper erschlossen.

Die Anlieferung mit LKW erfolgt über eine gesonderte Einfahrt im Süden und ist im rückwärtigen Bereich des Parkplatzes in Form von einer geschlossenen Ladebucht in das Gebäude integriert, die Ausfahrt erfolgt über die allgemeine Zu- und Ausfahrt. Die bestehende fußläufige Nord-Süd Verbindung durch das Gelände bleibt weiterhin erhalten.

Abweichend von der gemäß GaStellV zulässigen Rampenneigung von 15% weist die überdachte Tiefgaragenrampe aufgrund der topografischen und baulichen Situation in einem geraden Abschnitt eine Steigung von bis zu 23% auf. Die Befahrbarkeit wurde mittels entsprechender Ausrundungen, sowie einer zusätzlichen Prüfung durch einen Tiefgaragengutachter nachgewiesen.

Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage (Großgarage) wird einspurig realisiert, da nur ein eingeschränkter Benutzerkreis Zugriff auf die Tiefgaragenstellplätze hat. Die Abfahrt soll mit einer intelligenten Ampelschaltung ausgestattet werden, unterstützend werden entsprechende Sensoren im Boden der Breslauerstraße vorgesehen. Hierfür ist eine Abweichung von der GaStellV zu genehmigen.

Nutzung

Im Erdgeschoss finden ein Vollsortimenter, sowie eine dazugehörige Bäckerfiliale Platz. In den Obergeschossen des nordwestlichen und östlichen Gebäuderiegels befinden sich 16 Wohneinheiten, der südliche Gebäuderiegel beherbergt im 1. und 2.OG 5 Gewerbeeinheiten, sowie 3 weitere Wohneinheiten im 3.OG. Im Bereich des nördlichen Treppenhauses sind Fahrradstellplätze und entsprechende Müllstationen untergebracht.

Stellplätze

Die Stellplätze werden gemäß dem im B-Plan festgelegten Stellplatzschlüssel nachgewiesen, dieser orientiert sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung Uttenreuth. Die Bewohner der Wohneinheiten der Obergeschosse erhalten PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, zudem werden ein Teil der Stellplätze für das Gewerbe in den Obergeschossen, sowie 3 Stellplätze für die Geschäftsleitung des Vollsortimenters im Untergeschoss errichtet. Der Rest der nachzuweisenden Stellplätze für die Gewerbeeinheiten im OG, sowie die Stellplätze für den Markt sind auf dem oberirdisch angelegten Kundenparkplatz vorgesehen.

Die Fahrradstellplätze befinden sich gemäß festgelegten Stellplatzschlüssel im B-Plan im Eingangsbereich des Supermarktes, sowie im ebenerdig erreichbaren Bereich des westlichen und nördlichen Treppenhauses. Optional können Fahrradstellplätze für die Gewerbeeinheiten des südlichen Gebäudetraktes vor den Eingängen im Innenhof des 1.OGs angeboten werden. Die Beförderung der Fahrräder mittels Aufzug ist gewährleistet.

Begrünung

Begleitend zur Erlangerstraße ist eine Baumreihe entlang der südlichen Fassade und zur optischen Abgrenzung des Parkplatzes geplant. Im Bereich der mit versickerungsoffenem Belag angelegten Stellplätze ergänzen Grünstreifen mit Einzelbäumen die Struktur. Im Norden, zur anschließenden Nachbarbebauung, sowie in den Zonen hinter den Schallschutzwänden ist ebenfalls Bepflanzung vorgesehen.

Alle Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung und dienen so als Retentionsflächen. Für den Innenhof des Obergeschosses ist eine intensive Begrünung vorgesehen. Begrünte Flächen und Hochbeete mit Baumpflanzungen erweitern die Speicherkapazitäten bei Regenfällen und dienen den Nutzern als hochwertiger Aufenthaltsraum. Zusammen mit den extensiv begrünten Dächern wird dem Aspekt der Begrünung von Gebäuden so höchste Aufmerksamkeit zuteil. Die Schallschutzwände im Bereich des Kundenparkplatzes sollen zur optischen Aufwertung ebenfalls begrünt werden.

Schallschutzmaßnahmen

Um die umliegende Wohnbebauung im Osten und Norden vor dem Lärm ausgehend vom Betrieb des Kundenparkplatzes zu schützen, werden Schallschutzwände entsprechend der Festsetzungen entlang der Grundstücksgrenzen errichtet.

Gemäß der Abstimmung mit den Nachbarn vor Ort ist in bestimmten Bereichen eine Erhöhung der Schallschutzwände durch einen Sichtschutz geplant, diese sind in den im Plan festgelegten Höhen bereits enthalten.

In Abstimmung mit dem beauftragten Büro für das Schallschutzgutachten wurden die Grundrisse der Wohneinheiten im Bereich der Anlieferung und zur Erlangerstraße entsprechend gestaltet. So

orientieren sich die Schlafräume der betroffenen Wohnungen, sowie die Freibereiche des östlichen Gebäuderiegels in den Innenhof. Die Freibereiche der Wohnungen im 3.OG zur Erlangerstraße sind bei durchlaufender Fassade in das leicht geneigte Dach eingeschnitten und so vor Straßenlärm geschützt.

Energiestandard

Für das gesamte Gebäude wird der Energiestandard Kfw 55 angestrebt. Hierbei ist die Gebäudehülle aus Kalksandstein/Beton + WDVS und in Teilbereichen mit einer Holzlamellenfassade mit integrierte PV-Modulen vorgesehen.

Nach den Vorgaben des Marktbetreibers bezieht der Supermarkt Strom aus der nationalen Strombörse (Grünstrom). Der Wohngebäudeteil, sowie die Praxen in den Obergeschossen werden über eine Holzpelletheizung und zusätzlich durch eine thermische Solaranlage mit Energie versorgt.

Gräbel Architekten
Erlangen, den 04.02.2021

