



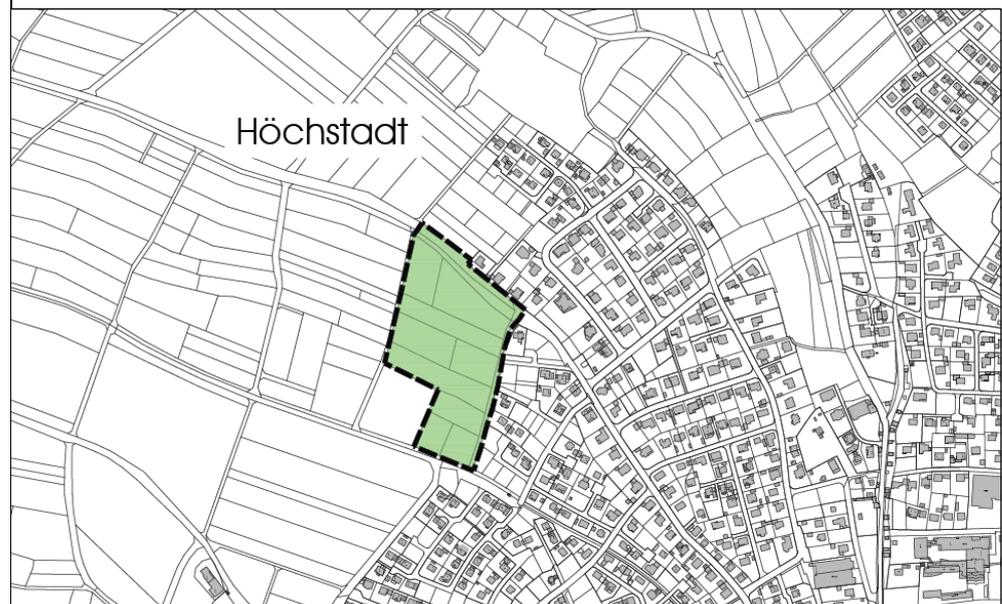
STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH

Marktplatz 5

91315 Höchststadt/Aisch

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÄCKERSTEIG VI“ MIT INTEGRIERTER GRÜNODRNRUNG IM ORTSTEIL HÖCHSTADT



Erstellt: Höchststadt, den 20. April 2020

Planungsphase: Satzungsbeschluss



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft	6
1.3.2	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung	7
1.3.3	Überschwemmungsgebiet	7
1.3.4	Wasserschutzgebiet	7
1.3.5	Biotopkartierung, Ökoflächen	8
1.3.6	Denkmäler	9
1.4	Bedarfsnachweis	9
1.5	Möglichkeiten der Innenentwicklung	11
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	13
2.2	Verkehrsflächen	14
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	14
2.2.2	Rad- und Fußweg	15
2.3	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	15
2.4	Natur und Umwelt	16
2.4.1	Durchgrünung der Grundstücke	16
2.4.2	Hausbäume	16
2.4.3	Bestandsschutz Hecken, Feldgehölze (GF 1)	16
2.4.4	Heckensaum (GF 2)	17
2.4.5	Grünfläche (GF 3)	17
2.4.6	Grünfläche (GF 4)	17
2.4.7	Grünfläche (GF 5)	17
2.5	Klima- und Immissionsschutz	17
2.5.1	Klimaschutz	17
2.5.2	Immissionsschutz	18
2.5.3	Landwirtschaftliche Betriebe	19
3	UMWELTBERICHT	19
4	WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN	19
5	RECHTLICHE VORGABEN	20



1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets; sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage. Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist. Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Erlangen-Höchststadt- Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren. Höchststadt ist gemäß LEP Bayern als Mittelzentrum eingestuft. In den Ballungszentren, wie Nürnberg, Fürth oder Erlangen besteht ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum, was die hohe Nachfrage in den angrenzenden Gemeindegebieten noch verstärkt.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen.



Die Stadt Höchststadt führt als kontinuierliche Fortsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung die Bauleitplanung entsprechend dem Bedarf durch. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für das gesamte Stadtgebiet ist bereits in fortgeschrittener Bearbeitung. Diese Planungen sollen unter anderem auch den voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 15-20 Jahre berücksichtigen, auch unter dem Gesichtspunkt, dass im Osten der Stadt neue Gewerbegebiete mit zahlreichen Arbeitsplätzen entstanden sind, die eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum erwarten lassen.

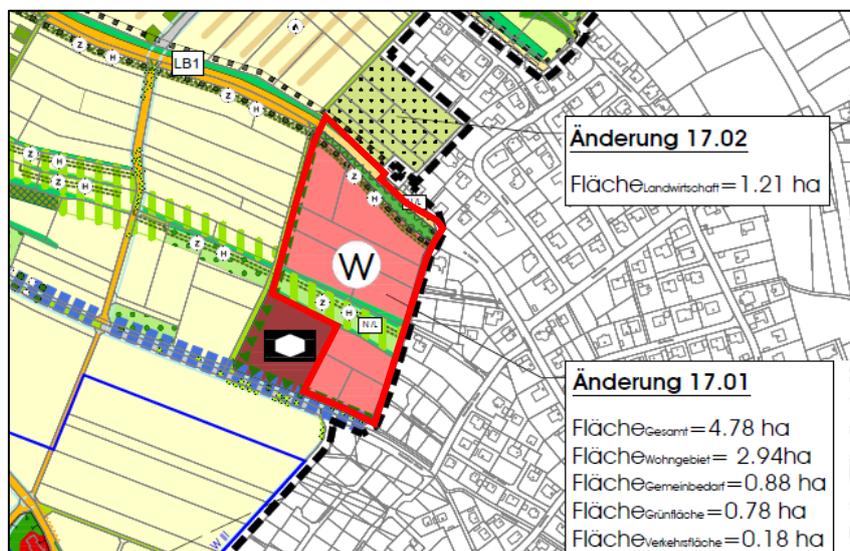
Noch freie Wohnbaugrundstücke sind über das ganze Stadtgebiet verstreut und befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Die Stadt Höchststadt an der Aisch hat deshalb keinen Einfluss darauf, dass diese freien Grundstücke bebaut werden und somit die Nachfrage an Wohnraum abgemildert wird. Um weiteren unbebauten Grundstücken entgegen wirken zu können, wurden die neuesten erschlossenen Bauflächen mit einem entsprechenden Bauzwang versehen. Verfügbare und geeignete sonstige Flächen im Stadtgebiet wurden bereits, soweit realisierbar, durch Nutzungsänderungen einer möglichen Wohnbebauung zugeführt.

Die Bauplätze die in den Wohnbaugebieten in den letzten Jahren ausgewiesen wurden,

- 2013 Häckersteig V, 45 Bauplätze
- 2015 Auf der Ebene II, 15 Bauplätze
- 2016 Etzelskirchen West, 58 Bauplätze

sind immer zeitnah vergeben worden. Derzeit steht der Stadt Höchststadt kein Bauplatz zur Verfügung.

Zurzeit liegen der Stadt Höchststadt über 450 konkrete Bewerbungen um Wohnbaugrundstücke vor. Daher ist die Neuausweisung des Baugebietes „Häckersteig VI“ mit integrierter Grünordnung im Ortsteil Höchststadt mit bis zu 30 Bauplätzen am westlichen Ortsrand vorgesehen. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).



Auszug 17. Änderung Flächennutzungsplan



Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist daher weiterhin dringend erforderlich, um diesen dringenden Bedarf an Grundstücken für Wohnbauzwecke abmildern zu können. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Höchststadt in seiner Sitzung am 27.11.2017 beschlossen, für den Bereich: "Häckersteig VI" die Bauleitplanung fortzuführen und einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Mit Datum vom 27.11.2017 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Häckersteig IV“ mit integrierter Grünordnung im Ortsteil Höchststadt a.d. Aisch beschlossen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen, Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurde Dipl. Ing (FH) Ernst-Otto Weber aus Höchststadt a. d. Aisch beauftragt. Da dieser im Jahre 2019 verstarb, wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch mit der Fortführung der Planung beauftragt. Für die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, wurde das Büro Fleckenstein aus Lohr am Main beauftragt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Höchststadt und schließt in westliche Richtung an die Baugebiete "Häckersteig IV / V" an. Es wird im Süden begrenzt durch den „Häckersteiggraben“ und im Norden durch die Straße „Am Treibweg“.

Baugebiet „Häckersteig VI“: teilweise betroffen: Fl. Nr. 1373, 1455, 1456,
 Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch
 komplett betroffen: Fl. Nr. 1374, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381,
 1382, 1383, 1420
 Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch
 ⇒ ca. 41.800 m²

Ausgleichsfläche: teilweise betroffen: Fl. Nr. 225/2, Gemarkung Greuth
 1190, Gemarkung Etzelskirchen
 komplett betroffen: Fl. Nr. 255/1, Gemarkung Greuth
 ⇒ ca. 9.600 m²

Flächenbilanz:

Geltungsbereich Gesamt:	51.480 m²	100,0 %
Allgemeine Wohngebiete	22.290 m ²	43,3 %
Straßenverkehrsfläche	5.222 m ²	10,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.331 m ²	2,6 %
Flächen für Versorgungsanlagen	28 m ²	0,1 %
Private Grünflächen	8.874 m ²	17,2 %
Öffentliche Grünflächen	4.108 m ²	8,0 %
Ausgleichsmaßnahme	9.627 m ²	18,7 %



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: Google Earth Pro)

1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

1.3.1 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Industrieregion Mittelfranken (Wasserwirtschaft) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine Vorranggebiete für den Hochwasserschutz oder die Wasserversorgung berührt. Zudem ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet betroffen.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)

 TR 3 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (Nr.)

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

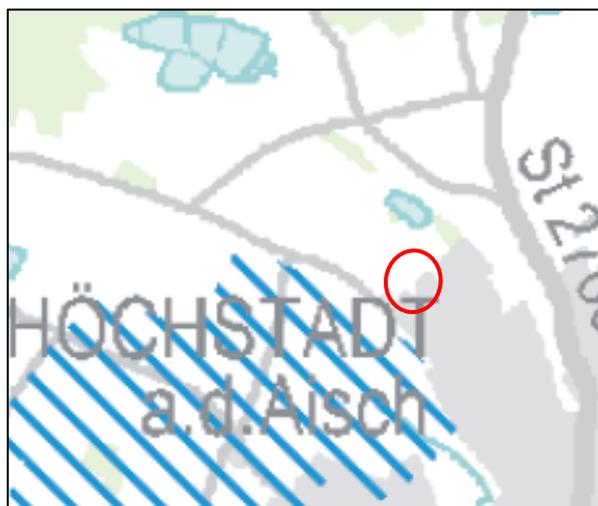
 Regionsgrenze

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen der Wasserwirtschaft

 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

 Festgesetztes Wasserschutzgebiet (angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken - Wasserwirtschaft



1.3.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Nürnberg (Landschaft und Erholung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen berührt. **Ziele der Raumordnung**



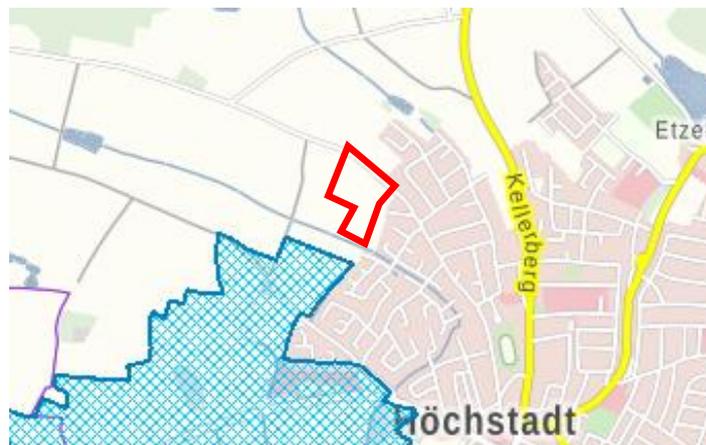
Ausschnitt aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung

1.3.3 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Aisch befindet sich ca. 700 m nördlich des geplanten Baugebietes.

1.3.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 70 m² vom Geltungsbereich entfernt.

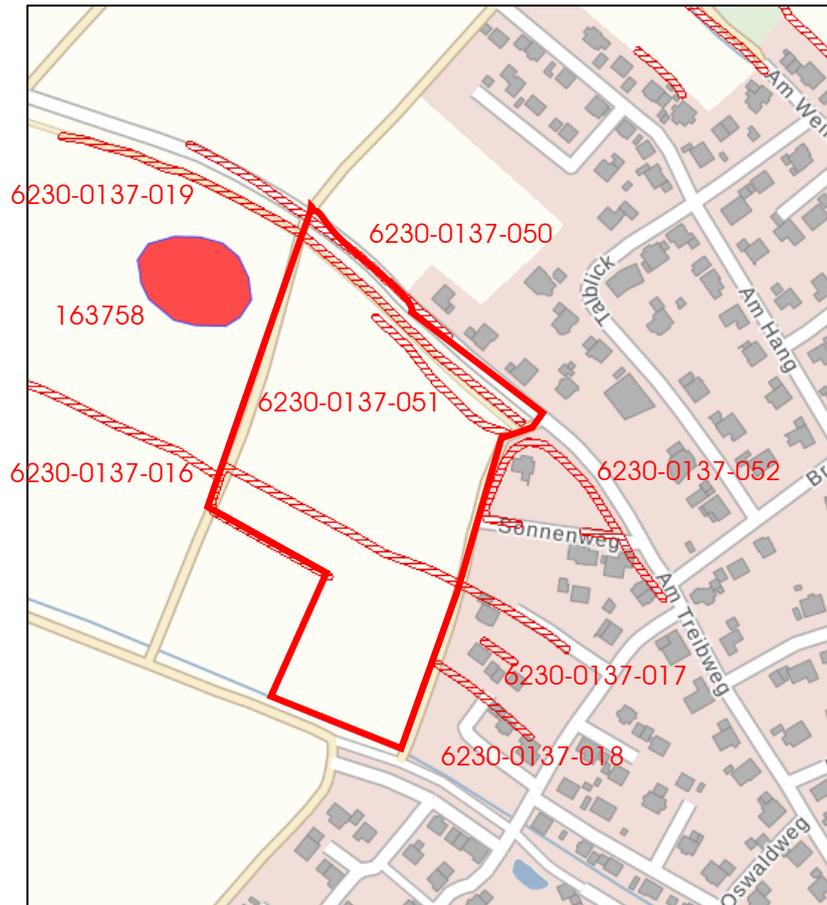


Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Quelle: Bayern Atlas)



1.3.5 Biotopkartierung, Ökoflächen

Im Geltungsbereich befindet sich keine Ökofläche. Folgende Biotopkartierungen und Bodendenkmäler befinden sich im Geltungsbereich oder in näherer Umgebung:



Biotopkartierungen und Bodendenkmäler (Quelle: BayernAtlas)

Biotopkartierung	Nr. 6230-0137-019	Entfernung: liegt im Geltungsbereich
	Nr. 6230-0137-050	Entfernung: liegt im Geltungsbereich
	Nr. 6230-0137-051	Entfernung: liegt im Geltungsbereich
	Nr. 6230-0137-016	Entfernung: liegt im Geltungsbereich
	Nr. 6230-0137-052	Entfernung: direkt angrenzend
	Nr. 6230-0137-017	Entfernung: ca. 20 m
	Nr. 6230-0137-018	Entfernung: direkt angrenzend
Bodendenkmal	Nr. 163758	Entfernung: ca. 20 m

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.



1.3.6 Denkmäler

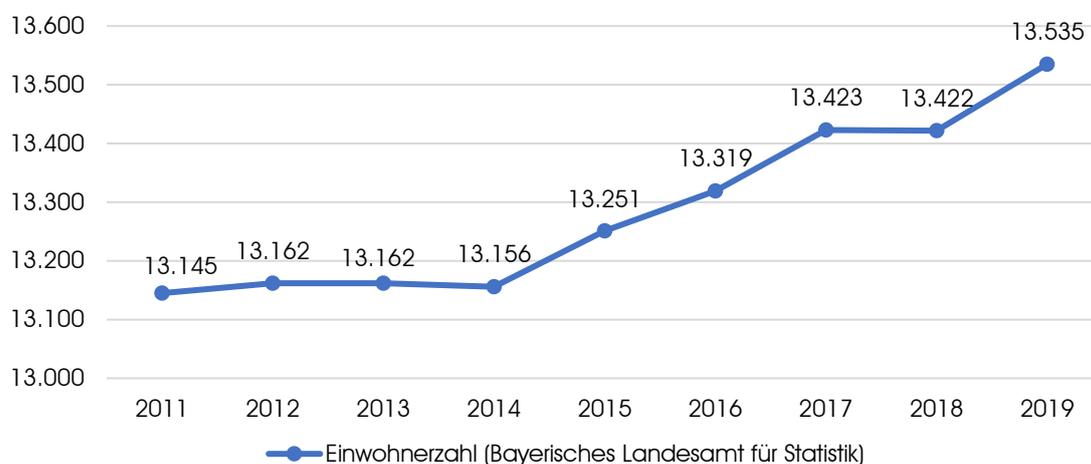
Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

1.4 **Bedarfsnachweis**

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage. Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist. Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Erlangen-Höchststadt- Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren. Höchststadt ist gemäß LEP Bayern als Mittelzentrum eingestuft. In den Ballungszentren, wie Nürnberg, Fürth oder Erlangen besteht ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum, was die hohe Nachfrage in den angrenzenden Gemeindegebieten zusätzlich verstärkt.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport, zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen, haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen. Dies ist sehr gut an der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zu sehen. Zur besseren Visualisierung dient nachfolgendes Diagramm, welches das Wachstum der Einwohnerzahlen der Stadt Höchststadt an der Aisch ab dem Jahr 2011 dargestellt.

Einwohnerzahlen Stadt Höchststadt



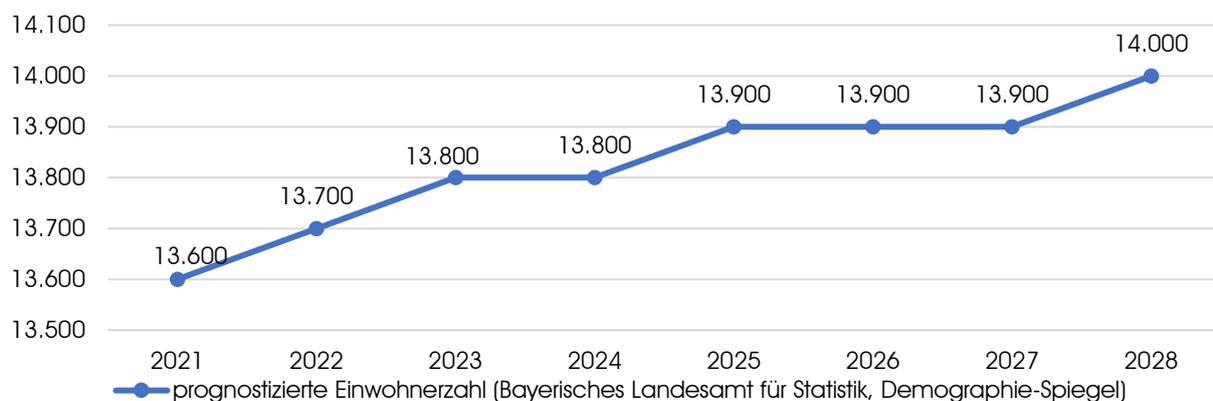


In den zurückliegenden acht Jahren ist die Stadt Höchstadt um 390 Mitbürger gewachsen. Dies entspricht einen Zuwachs von durchschnittlich rund 49 Einwohnern pro Jahr.

Dank der derzeit günstigen Zinslage erfüllen sich zusätzlich immer mehr bauwillige Bürger den Traum vom Eigenheim. Die Nachfrage an Bauplätzen steigt hierdurch kontinuierlich. Durch diesen Trend wächst das Mittelzentrum Höchstadt an der Aisch stetig weiter.

Die Stadt Höchstadt führt als kontinuierliche Fortsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung die Bauleitplanung entsprechend dem Bedarf durch. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für das gesamte Stadtgebiet ist bereits in fortgeschrittener Bearbeitung. Diese Planungen sollen unter anderem auch den voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 15-20 Jahre berücksichtigen, auch unter dem Gesichtspunkt, dass im Osten der Stadt neue Gewerbegebiete mit zahlreichen Arbeitsplätzen entstanden sind, die eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum erwarten lassen. Hierzu dienen unter anderem auch die Prognosen aus dem Demographie-Spiegel für Höchstadt an der Aisch vom Bayerischen Landesamt für Statistik. Diesem ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungszahl auch weiterhin stetig wachsen wird (siehe nachfolgende grafische Darstellung). Es wird mit einem Zuwachs von durchschnittlich ca. 57 Bürgern pro Jahr gerechnet. Dies entspricht einer Steigerung des jährlichen Bevölkerungswachstums.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Höchstadt



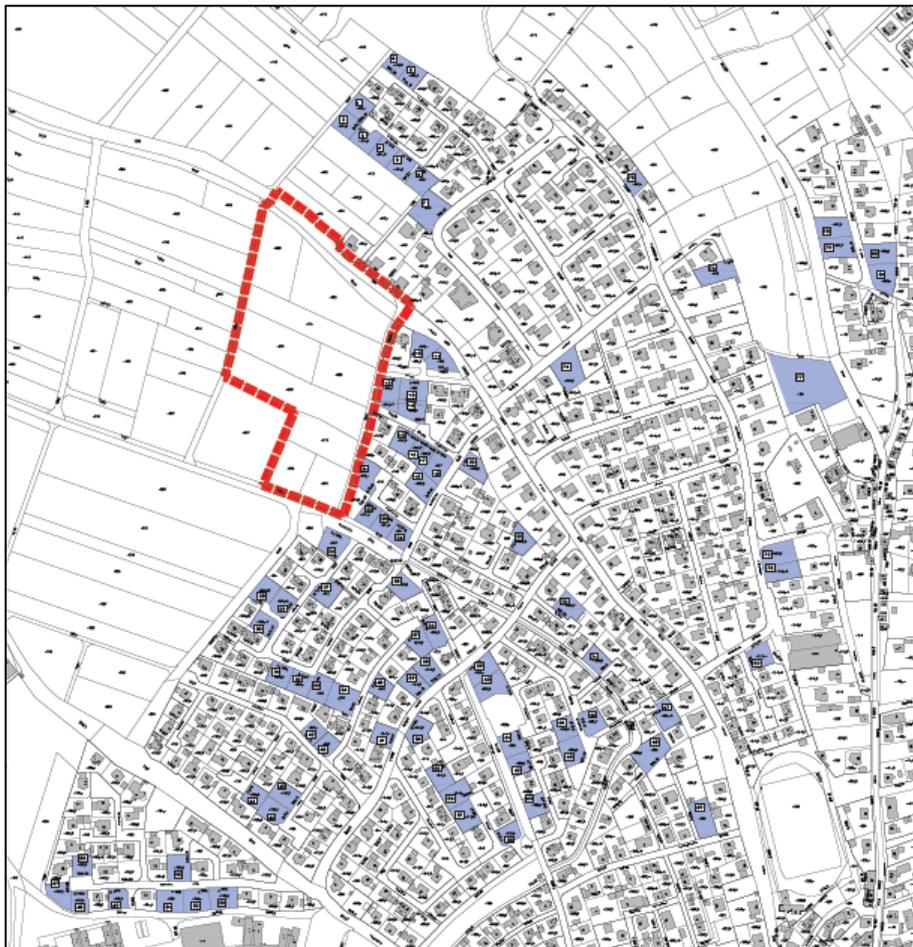
Zurzeit liegen der Stadt Höchstadt über 450 konkrete Bewerbungen um Wohnbaugrundstücke vor. Um den vorliegenden und auch zukünftigen Bedarf an Baufläche zu sichern, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zwingend erforderlich. Hierdurch kann auch die nachhaltige Entwicklung der Stadt Höchstadt gesichert werden.

Durch die Neuausweisung der allgemeinen Wohngebietsfläche erhält die Stadt Höchstadt an der Aisch die Möglichkeit die aktuell vorliegenden Interessensbekundungen unabhängig von Privateigentümern zu decken. Um auch den zukünftigen Bedarf an Bauflächen für die nächsten Jahre zu decken, ist die Möglichkeit gegeben das Baugebiet in Richtung Westen zu erweitern.



1.5 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Im nachfolgenden Planausschnitt werden die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Höchststadt in einem Radius von ca. 500 m um den Geltungsbereich zur Verdeutlichung dargestellt.



Übersicht Baulücken

Die rote Linie stellt den Geltungsbereich dar. Die blau markierten Flächen stellen Baulücken dar. Im Ortsteil Höchststadt würden gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan auf einigen Grundstücken die Möglichkeit bestehen, ein Bauvorhaben zu verwirklichen. Diese Grundstücke werden derzeit als Garten, Lagerfläche oder Brachfläche genutzt und befinden sich zudem in Privatbesitz. Hier besteht derzeit kein Interesse die Bauflächen zu nutzen bzw. an andere Bauinteressenten zu verkaufen. Die Stadt Höchststadt an der Aisch hat deshalb keinen Einfluss darauf, dass diese freien Grundstücke bebaut werden und somit die Nachfrage an Wohnraum abgemildert wird. Die Stadt ist grundsätzlich am Erwerb von unbebauten Flächen und Leerständen interessiert, um diese für Bauinteressenten verfügbar zu machen. Bisherige Anfragen bei Eigentümern waren jedoch erfolglos.

Verfügbare und geeignete sonstige Flächen im Stadtgebiet wurden bereits, soweit realisierbar, durch Nutzungsänderungen einer möglichen Wohnbebauung zugeführt.



Mögliche Innenentwicklungspotentiale sind somit nicht vorhanden. Da die Stadt Höchststadt an der Aisch die städtebauliche Entwicklung vorantreiben und den über 450 vorliegenden Anfragen gerecht werden will, besteht keine Alternative als die Neuausweisung von Baugrundstücken. Die Entscheidungen und Planungen zu Neuausweisungen erfolgen immer unter dem Aspekt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen lediglich im notwendigen Umfang als Bauflächen umzunutzen. Zudem wird nach Möglichkeit die Flächenversiegelung der Baugrundstücke so gering wie möglich gehalten und auf das notwendige Maß beschränkt.



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Um der Nachfrage an Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern jetzt und auch in den kommenden Jahren gerecht zu werden, muss die Stadt Höchststadt an der Aisch neue Wohnbauflächen ausweisen.

Aus infrastruktureller Sicht bietet es sich an, das Wohngebiet „Häckersteig“ im Westen der Stadt zu erweitern, da hier die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen der vorhergegangenen Baugebiete genutzt werden können. Des Weiteren können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasserleitung, Stromleitung, etc.) durch entsprechende Erweiterungen genutzt werden. Dadurch ist eine wirtschaftliche Erschließung möglich. Für eine mögliche spätere Erweiterung in Richtung Westen, ist eine Erschließungsstraße vorgesehen.

Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1373, 1455, 1456 und den kompletten Flächen der Flurstücke Nr. 1374, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1420 der Gemarkung Höchststadt an der Aisch werden 30 Bauplätze mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Auf den Grundstücken sind Einzelhäuser zugelassen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgelegt.

Pro Grundstück bis 700 m² sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² sind drei Wohneinheiten zulässig.

Für die erste Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Für die zweite Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz erforderlich. Bei drei Wohneinheiten sind mindestens fünf Stellplätze notwendig. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist bei bergseitig erschlossenen Grenzgaragen und grenznahen Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BauBO eine mittlere Wandhöhe von 4,00 m zulässig.

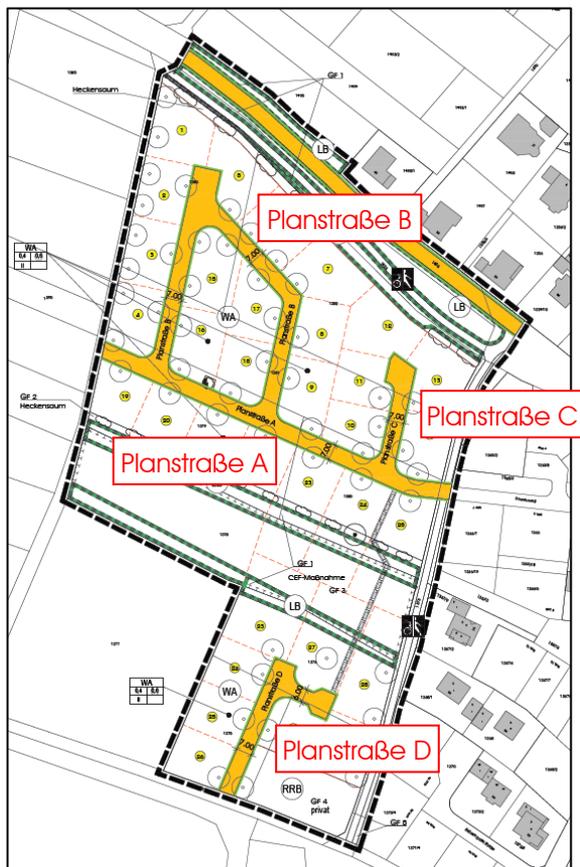


Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, um den Bauherren eine zukunftsorientierte und ökologische Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Sammelstraßen, die über die „Swinemünder Straße“, den „Sonnenweg“ und „Am Treibweg“ weiterführend an das Stadtzentrum und den überörtlichen Verkehr angebunden sind. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Eine entsprechende Belagsausbildung soll dazu beitragen, die gefahrenen Geschwindigkeiten zu reduzieren. Die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 7,0 m ausgebaut.



Verkehrsflächen



Anschluss „Swinemünder Straße“ mit Rad- und Fußweg

Um Platz zu sparen, werden Wendehammer in den Planstraßen C und D nicht nach den Richtlinien für Anlagen der Stadtstraßen (RaSt 06, Bild 59) ausgebaut, ein Vorschriftgemäßes Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ist deshalb nicht möglich. Am Abholtag sind deshalb die Mülltonnen bzw. gelben Säcke an eine auszuweisende Müllsammelstelle an der Planstraße A bzw. an der „Swinemünder Straße“ zu bringen, ausreichend Fläche hierfür ist gegeben.



2.2.2 Rad- und Fußweg

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein neuer Rad- und Fußweg mit einer Breite von 3,0 m geplant. Dieser stellt eine direkte Verbindung zwischen der „Swinemünder Straße“ und „Am Treibweg“ dar. Der bestehende Rad- und Fußweg an der „Swinemünder Straße“ wird entlang des Baugebietes fortgeführt. Der vorhandene „Lehrpfad“ im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wird ebenfalls integriert und aufgewertet.



neuer Rad- und Fußweg zwischen „Swinemünder Straße“ und „Am Treibweg“



bestehender „Lehrpfad“

2.3 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die neu zu errichtenden Kanälen in Anschlusschächte in die Mischwasserkanäle in der „Swinemünder Straße“ und „Sonnenweg“ geleitet. Von dort aus wird es zum nächsten Pumpwerk geleitet und zur Kläranlage Höchststadt befördert. Die Haltungen sind für die Erweiterung des Baugebietes ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Nach jetzigem Kenntnisstand ist eine komplette Versickerung unrealistisch, da vorliegende Bodengutachten auf schlechte Versickerungswerte hindeuten. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ist dies nicht möglich, erfolgt eine Ableitung über das geplante Regenrückhaltebecken und wird von dort gedrosselt in den Vorfluter „Häckersteiggraben“ eingeleitet.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Stadt Höchststadt und ist entsprechend als Hausanschluss herzustellen. Um einen ausreichenden Wasserdruck sicherzustellen, wird derzeit das Netz an Trinkwasserbrunnen der Stadt Höchststadt an der Aisch ausgebaut.

Die Stadt Höchststadt wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom



bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Das Wohngebiet soll eine Anbindung an die Erdgasleitung erhalten, sodass die Bezugsmöglichkeit für einen relativ umweltfreundlichen Energieträger gegeben sein wird. Die Versorgung kann aus dem vorhandenen Netz der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Stadt mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraßen zum Baugebiet geführt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.4 Natur und Umwelt

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

2.4.1 Durchgrünung der Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

2.4.2 Hausbäume

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte „Hausbäume“ sind zwingend vorgeschrieben. Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne). Die Standorte sind variabel. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

2.4.3 Bestandsschutz Hecken, Feldgehölze (GF 1)

Die vorhandenen, eingetragenen Hecken bzw. Feldgehölze sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.



2.4.4 Heckensaum (GF 2)

Entlang des biotopkartierten Hecken- und Feldgehölzes ist ein ca. 3-4 m breiter Heckensaum als Schutz- und Pufferzone neu anzulegen.

2.4.5 Grünfläche (GF 3)

Die Grünfläche ist als Bestand zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

2.4.6 Grünfläche (GF 4)

Grünfläche mit Anlagen zur Regenwasserrückhaltung

2.4.7 Grünfläche (GF 5)

Straßenbegleitgrün

2.5 Klima- und Immissionsschutz

2.5.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Stadt Höchststadt legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

Zusätzliche Hinweise:

Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen. Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben, sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Eigenheims die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Das Baugebiet liegt im Randgebiet des Einzugsgebietes von Trinkwasserbrunnen. Tiefere Eingriffe in den Untergrund sind nicht zulässig. Deshalb sind hier sowohl Erdwärmsonden als auch Gartenbrunnen nicht erlaubnisfähig. Oberflächennahe Systeme wie Kollektoren, Erdwärmkörbe oder Grabenkollektoren dürfen jedoch gebaut werden.



Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

2.5.2 Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. Haustechnischen Anlagen) im Dorfgebiet folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

tags	(06:00 – 22:00)	60 dB(A)
nachts	(22:00 – 06:00)	45 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich sollen bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).



2.5.3 Landwirtschaftliche Betriebe

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

3 UMWELTBERICHT

Die Grünordnungsplanung und die Ausarbeitung der Kompensationsmaßnahmen mit dazugehörigem Umweltbericht wurden vom Architekten Dipl. Ing (FH) Ernst-Otto Weber aus Höchststadt a. d. Aisch erstellt.

Der dazugehörige Umweltbericht, sowie die dazugehörigen Planunterlagen, in der Fassung vom 08.07.2019, sind als in den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens enthalten.

4 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Bebauungsplan

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 20.04.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Ingenieurbüro Fleckenstein
in der Fassung vom 20.04.2019



5 RECHTLICHE VORGABEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11 a Abs. 4 Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)