

## Bekanntmachung

### des Satzungsbeschlusses für den Änderungsbebauungsplan Am Polizeikreisel, im beschleunigten Verfahren

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 17.12.2012 die Änderung des Bebauungsplanes **St.-Georg-Straße/Kleine Linde: Änderungsbebauungsplan Am Polizeikreisel** als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Zimmer E 01, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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 und
3. ggf. –soweit zutreffend- die Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 a BauGB und
4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahre 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.

Ergänzend wird auf § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Danach ist ein Normenkontrollantrag, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat unzulässig, soweit der Antragsteller Einwendungen geltend macht, die von ihm bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs oder der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren bzw. im beschleunigten Verfahren hätten vorgebracht werden können, aber nicht oder nicht rechtzeitig vorgebracht wurden.

Höchststadt, 11.01.2013  
Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

---

Ortsüblich bekannt gemacht am 18.01.2013

Abgenommen am: 10.04.2013

Unterschrift, Dienstbezeichnung

*Süß VR*



**STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH**  
**Änderungs – BEBAUUNGSPLAN**  
**„ Am Polizeikreisel “**  
**Änderung Bebauungsplan „St.-Georg-Str./Kleine Linde “**

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der Baulichen Nutzung:**  
MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- Geschoßfläche :**  
Die Geschoßfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln.
- Baugrenzen, Abstandsflächen:**  
Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
- Dachform- und -neigung:**  
Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Flachdach.  
Die zulässige Dachneigung beträgt: 0° bis 30°
- Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule :**  
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule in den Dachflächen sind zugelassen. Die Anordnung sollte bei Ausrichtung symmetrisch erfolgen.

- Dachgauben, Laubengänge :**  
Dachgauben sind zugelassen die Breite einer Einzelgauge darf max. 3,0 m betragen, bei mehreren Gauben in einer Dachfläche darf deren adrierte Gesamtbreite nicht mehr als die halbe Firstlänge betragen.  
Die Oberkante der Einbindung der Dachgaube in die Dachfläche muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie liegen.  
Laubengänge zur äußeren Erschließung von Nuteinheiten sind zulässig.
- Höhenlage der Gebäude:**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.  
Im Bauantrag ist im entsprechenden Schnitt die Eintragung der Höhenkoten an den Grundstücksecken, sowie die Oberkante Erdgeschossfußboden vorzunehmen.
- Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:**  
Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzendem oder polierten Platten oder Fliesen.
- Stellplätze , Carports :**  
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich je nach Nutzung nach der Anlage zur GaStellV. Übersichtliche Stellplätze und Carports sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.
- Befestigte Flächen – Stellplätze :**  
Offene Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden, der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserdurchlässig sein.
- Grundstückseinfriedung:**  
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Zaunsockel zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind bis max. 30 cm über Ok-Fahrtbahn oder Gehweg zulässig. Die Zaunhöhe darf einschlt. Sockel 1,5 m nicht überschreiten.  
Die Grundstückseinfriedung darf den Rand der Fahrbahndecke im Bereich der Zufahrt um nicht mehr als 0,80 m überragen.

- Grünordnerische Massnahmen:**  
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, Innenhöfe etc. insgesamt jedoch mind. 20 % der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und nach Möglichkeit mit Sträuchern / Hecken zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Ausschließlich zugelassen sind standortheimische Sträucher und Hecken.  
Grünstreifen:  
Die eingezeichneten Grünstreifen sind mit standortheimischen Sträuchern / Hecken zu bepflanzen und zu unterhalten. Die eingezeichneten Grünstreifen dürfen eine Breite von 3,0 m an der Ostgrenze und 2,0 m an Nord- und Südgrenze nicht unterschreiten.
- Regenwasser:**  
Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zugeführt werden. Die Trennung des Regenwassers vom sonstigen Abwasser ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.  
Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserordnung und die DIN 1988-Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten.
- Verkehrstechnische Erschließung :**  
Für das Baugebiet ist eine Zufahrt ( Lage im Bebauungsplan gekennzeichnet ) lt. Stellungnahme Strassenbauamt Nürnberg zulässig.  
Die Ausführungsplanung ist mit dem staatlichen Bauamt im Genehmigungsverfahren abzustimmen.
- Schallschutz**  
Fenster und sonstige Lüftungsöffnungen zu Wohn- und Aufenthaltsräumen, welche straßenseitig orientiert sind und nicht durch vorgelagerte Gebäude oder Gebäudeteile im Hinblick auf Verkehrslärm abgeschirmt sind, sind mind. in der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Schlafräume sind nach Möglichkeit zur östlichen Grundstücksgrenze hin zu orientieren und zu belüften.  
Die Genehmigungsplanung ist mit dem Sachgebiet 40, Immissionsschutz, des Landratsamtes Erfangen-Höchststadt abzustimmen. Notwendige Nachweise sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.  
Entsprechend der TA Lärm vom 26 August 1998 werden folgende Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt:  
Tages Immissionsrichtwert im allgemeinen Wohngebiet:  
(06.00 – 22.00 Uhr) : 55 db(A)  
Nachts Immissionsrichtwert Dorf- oder Mischgebiet:  
(22.00 – 06.00 Uhr) : 45 db(A)  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regeln der TA Lärm.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in seiner Sitzung vom 23.07.2012 beschlossen, für den Bebauungsplan „St.-Georg-Str./Kleine Linde“, mit dem Änderungsbebauungsplan „ Am Polizeikreisel “ ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2012 bis 07.09.2012 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2012 bis 07.09.2012 beteiligt.
- Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat die vorgebrachten Bedenken aus der Bürgerbeteiligung, sowie die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.  
Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden.  
Der überarbeitete Entwurf mit Begründung wurde in der Fassung vom 04.10.2012 durch den Stadtrat gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Die öffentliche Auslegung ist am 20.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 03.12.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 03.12.2012 nochmals beteiligt.
- Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2012 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.10.2012 als Satzung beschlossen.

Höchststadt den 19.12.2012

1. Bürgermeister .....

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 18.01.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Höchststadt den 21.01.2013

1. Bürgermeister .....

**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
Bestandteil des Bebauungsplanes

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG : (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GF 1800 m<sup>2</sup> Geschoßfläche Höchstgrenze (s. Text)

0,70 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze

III Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze

3. BAUWEISE : (§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GRÜNFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, BauGB)

Private Grünflächen, Grünstreifen mit Strauch- und Heckpflanzung

5. SONSTIGE PLANZEICHEN:

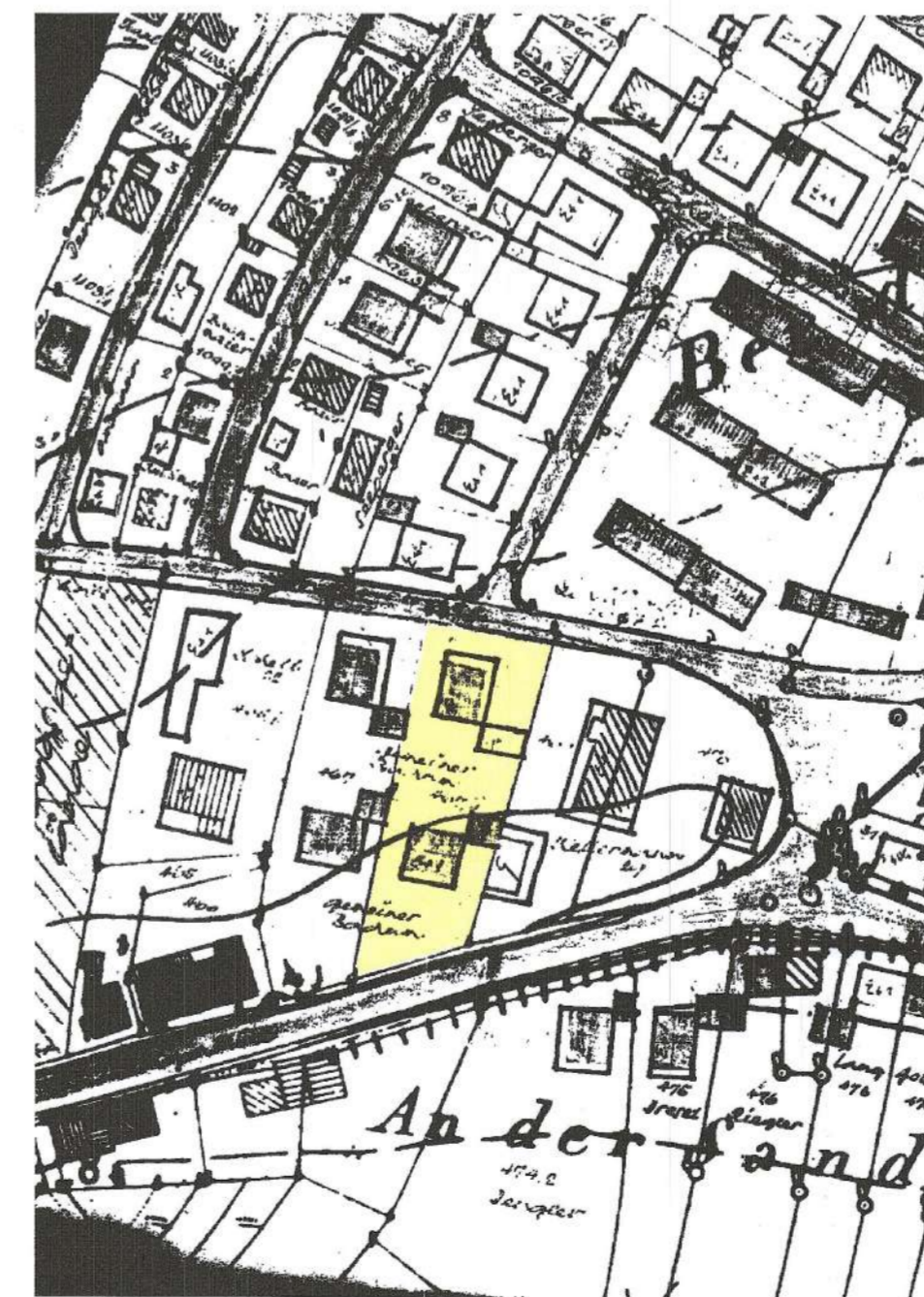
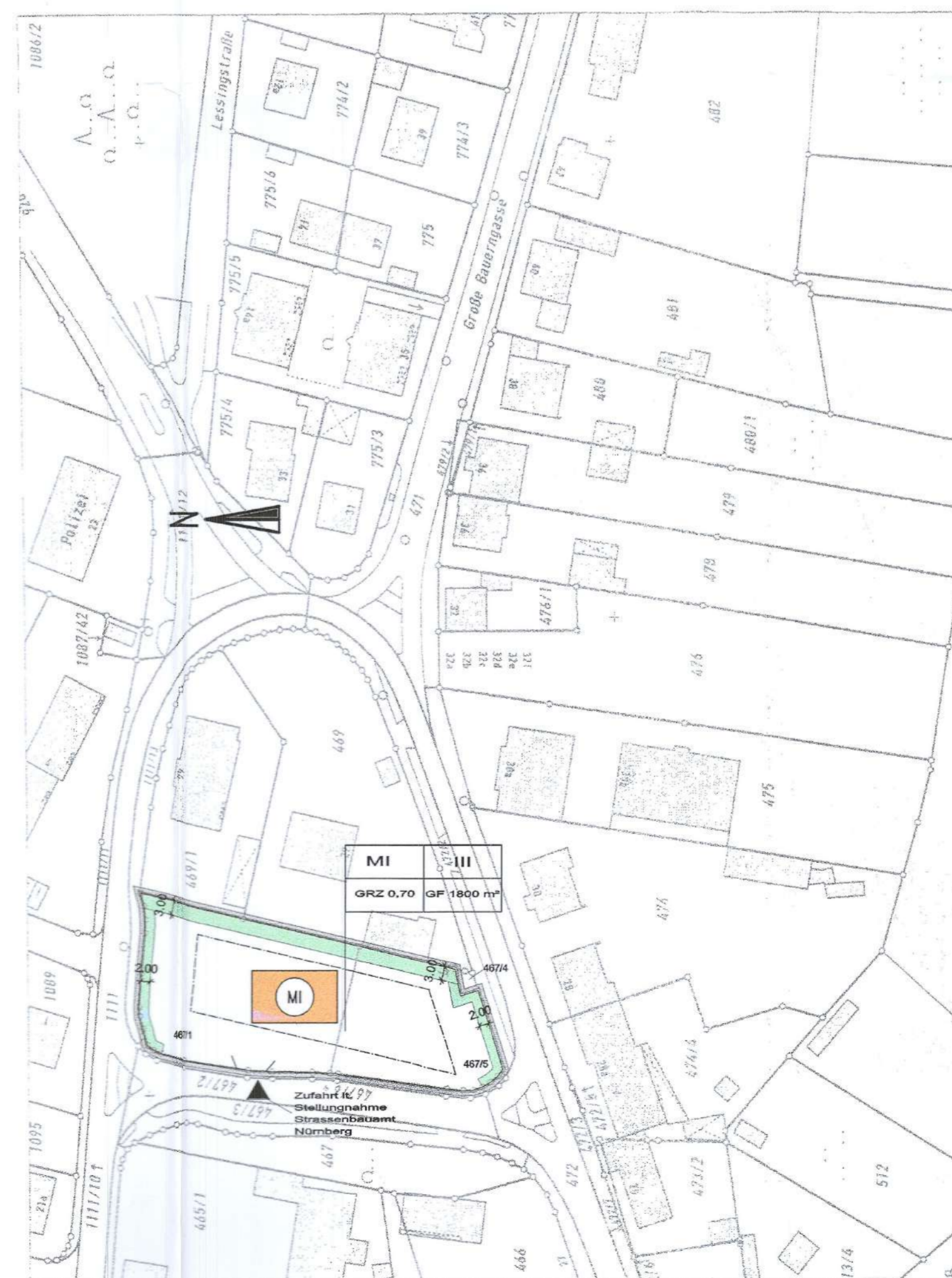
Bestehende Grundstücksgrenze

467/1 Flurstücksnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan

6. NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl(GRZ)	Geschoßfläche maximal (GF)



Auszug aus Bebauungsplan " St.-Georg-Str. / Kleine Linde "

Stadt Höchststadt a.d. Aisch

Entwurf im Maßstab 1:1000

**Bebauungsplan**

**„St-Georg-Str./Kleine Linde“**  
**1.Änderung**

Entwurfsbearbeitung:  
**Planungsbüro Gerald Reinhardt**  
Dipl.-Ing. (FH)  
St.-Georg-Str. 11 A  
91315 Höchststadt a.d. Aisch  
Tel.: 09193 - 63920

Stand : 16.07.2012  
Stand : 04.10.2012



Stadt Höchststadt a. d. Aisch  
**Änderungs-Bebauungsplan**

**“ Am Polizeikreisel “**

Änderung Bebauungsplan “ St.-Georg-Str. / Kleine Linde “

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN gemäss § 13a BauGB**

---

**B E G R Ü N D U N G**

( Stand vom 17.12.2012 )

---

Entwurfsbearbeitung:  
Planungsbüro Gerald Reinhardt  
Dipl.-Ing. (FH)

St.-Georg-Str. 11A  
91315 Höchststadt a.d. Aisch  
Tel.: 09193 / 63920

## **1.0 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Planungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan " St.-Georg-Str. / Kleine Linde " aus dem Jahr 1962, Fortführung 1963.  
Das Gebiet ist in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet – WA ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan weist eine Mischgebietsnutzung aus.

## **2.0 Anlass der Änderung des Bebauungsplanes**

Die für die Flurstücks-Nr. 467/1 u. 467/5 im geltenden Bebauungsplan vorgesehene Bauweise , ( zulässig E+1 ) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss mit max. 25 ° Dachneigung, sowie die ursprünglich vorgesehenen Baugrenzen für freistehende Wohngebäude mit Doppelgarage, lassen keine sinnvolle, zeitgemässe und wirtschaftliche Bebauung zu.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit der Natur, sollte es die Zielsetzung sein, derartigen Baulücken in der Peripherie der Stadtmitte, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, um ein zeitgemässes , attraktives Flächenangebot innerhalb bebauter Gebiete anbieten zu können.

Aufgrund der Stadtnähe, der Bebauung im Umfeld und der verkehrstechnischen Lage , sollte nicht nur eine Nutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes möglich sein, sondern z.B. auch die Nutzung als Büro- oder Geschäftsgebäude, jedoch in angemessener Grösse, in Aussicht gestellt werden können.

## **3.0 Umfang der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Planungsgebiet, Flurstück- Nr. 467/1 und 467/5 wird als MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse wird auf III erhöht, die zulässige Dachneigung kann 0° bis 30° betragen.

Es wird ein ausgedehntes Baufenster mit neuen Baugrenzen festgelegt, die nach § 17 BauNVO in Mischgebieten zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 ( entspricht ca. 2600 m<sup>2</sup> zul. Geschossfläche ) wird jedoch auf eine zul. Geschossfläche von 1800 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

#### **4.0 Änderung im beschleunigten Verfahren**

Die ursprünglich vorgesehene Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird mit der Ausweisung als Mischgebiet fortgeführt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im vorhandenen Bebauungsplan " St.-Georg-Str. / Kleine Linde " aus dem Jahre 1962 sind im Umfeld des Planungsgebietes bereits Bauweisen mit E+2 , also 3-geschossige Baukörper , vorgesehen und auch umgesetzt worden. Das Mass der baulichen Nutzung wird einer sinnvollen, zeitgemässen Bebauung angepasst, wird jedoch ebenfalls auf 3 Geschosse und mit einer zulässigen Geschossfläche eingeschränkt, um das grundsätzlich angedachte Mass der baulichen Nutzung fortzuführen.

Die Grundzüge der Planung werden somit weitergeführt und nicht berührt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung in der Innenentwicklung , die zulässige Grundfläche bei einer Grösse des Planungsgebietes von 2145 m<sup>2</sup>, beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 1501 m<sup>2</sup>.

Da weiterhin kein Vorhaben geplant ist, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäss §13a BauGB angewandt.

Es wird daher von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 abgesehen, ebenso von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes.

**Stadt Höchststadt a.d.Aisch**  
**Änderungs - Bebauungsplan „ Am Polizeikreisel “**  
**Änderung Bebauungsplan „ St.-Georg-Str. / Kleine Linde “**

**1. Zusammenfassende Erklärung**

Für das Planungsgebiet galt der rechtskräftige Bebauungsplan „ St.-Georg-Str. / Kleine Linde “ aus dem Jahr 1962 , Fortführung 1963 . Der überplante Bereich ist in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet – WA ausgewiesen .

Der Flächennutzungsplan weist eine Mischgebietsnutzung aus.

Die im Bebauungsplan „St.-Georg-Str. / Kleine Linde “ vorgesehene Bauweise und die vorgesehenen Baugrenzen für freistehende Wohngebäude mit Doppelgarage liesen keine sinnvolle , zeitgemässe und wirtschaftliche Bebauung zu .

Desweiteren sollte aufgrund der Stadtnähe , der Bebauung im Umfeld und der verkehrstechnische Lage , eine Mischnutzung wie im Flächennutzungsplan vorgesehen ermöglicht werden.

Daher wurde eine Änderung des Bebauungsplanes „St.-Georg-Str. / Kleine Linde “ für das Planungsgebiet erforderlich.

Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 23.07.2012 die Aufstellung eines Änderungs - Bebauungsplanes für den Bereich „Am Polizeikreisel“ beschlossen.

**2. Verfahrensablauf**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 23.07.2012          | Aufstellungsbeschluss Änderungs-Bebauungsplan „Am Polizeikreisel“  |
| 23.07.2012          | Billigung des Vorentwurfes   |
| 13.08 – 07.09.2012  | Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  |
| 15.10.2012          | Abwägung der Belange aus der Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Billigung und Überarbeitung der Fassung des Bebauungsplans. Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, mit Beschluss der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB |
| 05.11. – 03.12.2012 | Öffentliche Auslegung mit erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange   |
| 17.12.2012          | Satzungsbeschluss  |
| 18.01.2007 13       | Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, damit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Änderungs - Bebauungsplans „Am Polizeikreisel“   |

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Änderungs-Bebauungsplan dient auch der Nachverdichtung in der Innenentwicklung, zusätzliche Flächenversiegelungen werden somit vermieden.

Es ist kein Vorhaben geplant, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt.

Die Auswirkungen auf die Bewohner des Umfeldes sind zumutbar.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Ergebnis der Abwägung**

Aus der Bürgerbeteiligung und der Auslegung sind keinerlei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange bzw. der beteiligten Behörden wurden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht. Die Einwendungen und Empfehlungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, Landratsamt Erlangen-Höchstadt, für diesen Bereich wurden soweit als möglich, in den Bebauungsplan aufgenommen. Alle weiteren Hinweise und Empfehlungen waren von untergeordneter Bedeutung und konnten in die Planung integriert werden.

Durch die Planung wird die ursprünglich vorgesehene Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit der Ausweisung als Mischgebiet, entsprechend dem Flächennutzungsplan, fortgeführt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Unterbringung von Gewerbebetrieben.

**Höchstadt, den 30.01.2012**

*Seibert*