

## Bekanntmachung

### des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Kerschensteiner Straße, Abschnitt 1, im beschleunigten Verfahren

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 17.12.2012 die Änderung des Bebauungsplanes **Kerschensteiner Straße, Abschnitt 1, im beschleunigten Verfahren** 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

*L. v. R.*

# I. FESTSETZUNGEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

Nachfolgende Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "St.-Georg-Straße / Kleine Linde"

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze

III Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

↔ Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

☐ Öffentliche Verkehrsfläche mit / ohne Gehweg

☐ Fußweg / Radweg

## 5. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

○ Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

Durchgrünung des Grundstücks Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.  
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20%) der Grundstücksfreifläche.

## 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN :

--- Grenze des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes "Kerschensteiner Str., Abschnitt 1"

☐ Fläche für Stellplätze, Carport oder Garage  
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.  
Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz erforderlich, die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Grundstücks-einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentl. Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentl. Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm über OK-Straßenbelag.

Abstandsflächen

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentl. Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig

Ausgleichs-maßnahmen (CEF)

Im Planungsbereich befinden sich Habitatbäume mit Baumhöhlen. Ist eine Beseitigung unumgänglich, hat dies in der Zeit von Oktober bis März zu erfolgen. Pro gefällter Habitatbaum sind in räumlicher Nähe (bis ca. 200 m), an geeigneter Stelle, zwei Fledermauskästen aufzuhängen.

# II. HINWEISE :

☐☐☐

Grenze des Geltungsbereiches des geplanten Änderungsbebauungsplanes "Kerschensteiner Str., Abschnitt 2"

—

Bestehende Grundstücksgrenze

—○—○—○—○—

Kabel E.ON, Telekom, unterirdisch

—

Leitungsrecht, NS Kabel E.ON, unterirdisch

☐

Abbruch bestehende Gebäude

1485

Flurstücksnummer

Immissionsschutz

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen :

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet :  
tags (6.00-22.00) 55 dB(A)  
nachts (22.00-6.00) 40 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 Regelungen der TA Lärm.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 18.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "St.-Georg-Str. / Kleine Linde" im Bereich südlich der Kerschensteiner Straße unter dem Namen "Kerschensteiner Straße, Abschnitt 1", im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis 16.07.2012 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis 16.07.2012 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 17.12.2012 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2012 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 19.12.2012

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 18.01.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 21.01.2013

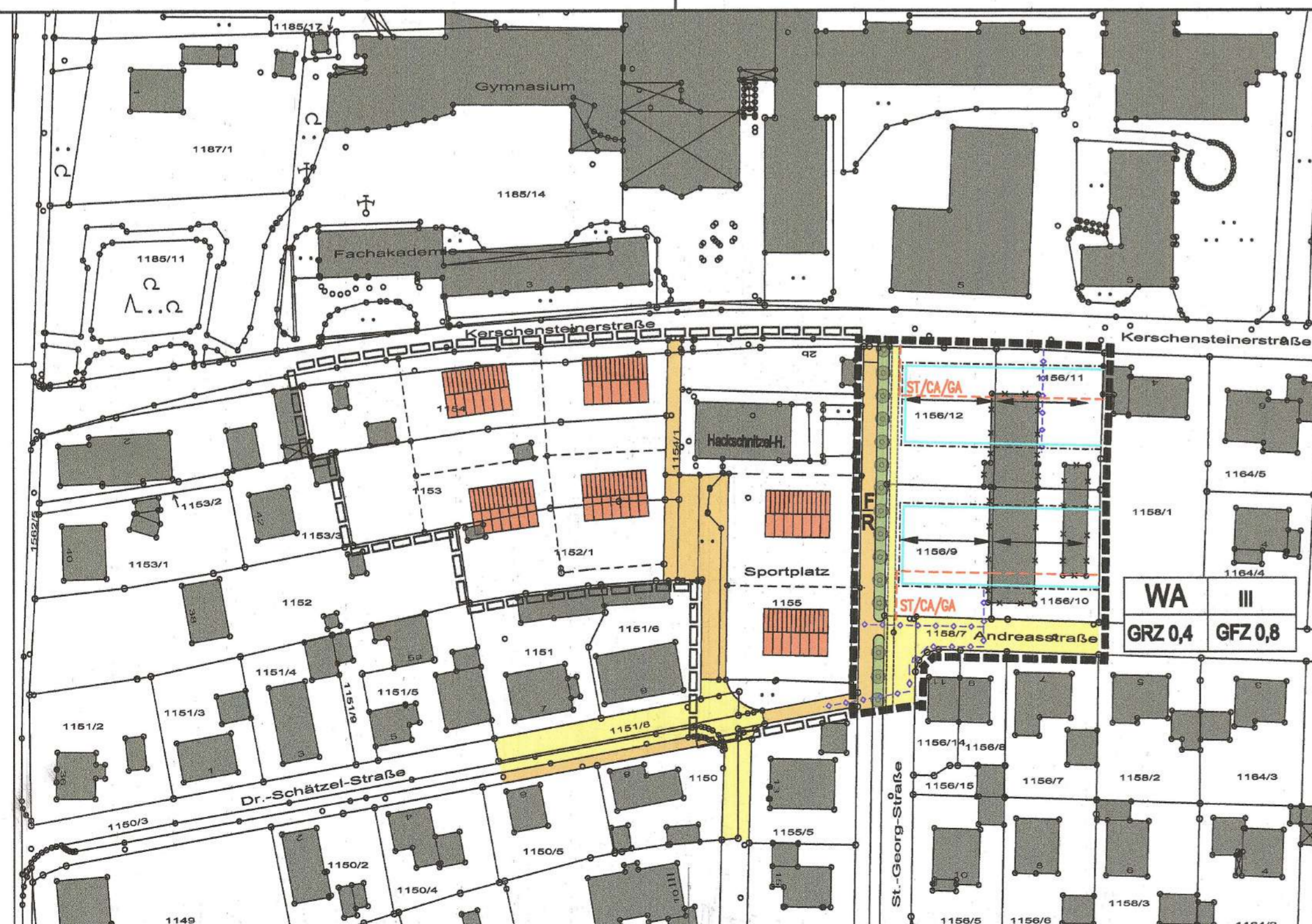
1. Bürgermeister

# Stadt Höchststadt a.d. Aisch

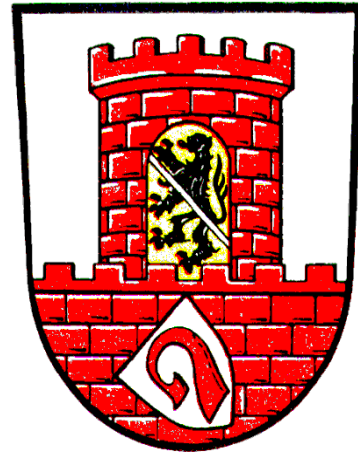


# BEBAUUNGSPLAN

# "Kerschensteiner Str., Abschnitt 1"



ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 17.12.2012  
 ARCHITEKT DIPL.ING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979  
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193 / 3707



**Stadt Höchstädt a.d. Aisch**

# **ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN "Kerschensteiner Straße, Abschnitt 1"**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

## **Begründung**

zum Plan vom 17.12.2012

## 1. Anlass der Planung

Die Planungsfläche liegt im Bereich des Bebauungsplans „St.-Georg-Str. / Kleine Linde“ und ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Auf Grund schwindender Schülerzahlen wird die Fläche für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Der Stadt Höchststadt liegen derzeit über 50 konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Um dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen nachzukommen wird der Änderungsbereich als Fläche für den Wohnungsbau (WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO) ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren Nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (14. Änderung) wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Stadtzentrums und wird im Norden Begrenzt durch die Kerschensteiner Straße, im Süden durch die Andreasstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen der Fl.Nr. 1156/9, 1156/10, 1156/11 und 1156/12 sowie die Teilflächen der Fl.Nr. 1156 und 1158/7 der Gemarkung Höchststadt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3600 m<sup>2</sup>

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "St.-Georg-Straße / Kleine Linde, bekannt gemacht am 24.03.1972. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen.

## 4. Erläuterung der Planung

Die Planung sieht vor, dass auf vier Grundstücken eine Wohnbebauung mit maximal 3 Geschossen zulässig ist. Die Stellplätze sind jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen und werden von der Kerschensteiner Str. bzw. St.-Georg-Str. / Andreasstr. aus angefahren.

Durch die Neuordnung des Baurechts ist eine Bebauung gesichert, die dem baulichen Charakter der Umgebung entspricht.

Die Planung ist im Sinne der Schaffung von Wohnraum, bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung bereits ausgewiesener Baufläche, aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

## 5. Erschließung

Die bestehende Erschließung im Planungsbereich ist auch für die geplante neue Nutzung geeignet und ausreichend.

## 6. Immissionsschutz

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Hackschnitzel-Heizungsanlage, von der Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung ausgehen können. Die Genehmigung für diese Hackschnitzelheizung wurde im Mai 2010 erteilt. Die mit dieser Genehmigung verbundenen Auflagen bezüglich des Immissionsschutzes der Umgebung, erfasst auch die der Hackschnitzelheizung am nächsten gelegenen Grundstücke des Planungsbereiches. Durch diese Auflagen kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionen aus der Hackschnitzelheizung sich im zulässigen Rahmen für die geplante Wohnbebauung halten. Ein entsprechender Nachweis war in der Baugenehmigung für die Hackschnitzelheizung gefordert worden.

Die Geräuscheinwirkungen aus dem nördlich gelegenen Schulgelände, einschl. des damit verbundenen Hol- und Bringverkehrs liegen im dafür üblichen und allgemein bekannten Rahmen und sind somit zumutbar.

## 7. Naturschutz

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Großbäume mit Bruthöhlen (Habitatbäume). Auf Grund der geringen Stammdurchmesser (weniger als 60 cm) sind diese jedoch keine Winterquartiere für möglicherweise geschützte Arten (Vögel und Fledermäuse).

Im Falle einer unvermeidbaren Beseitigung von Habitatbäumen im Planungsgebiet erfolgt dies in der Zeit von November bis März.

Als Ersatz für die möglicherweise verlorengegangenen Sommerquartiere für Fledermäuse, werden in räumlicher Nähe (bis ca. 200 m) vorab pro Baum zwei Fledermauskästen an geeigneter Stelle aufgehängt.

## **8. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren, § 13a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einer baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes erkennbar.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, somit sind auch keine Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes erkennbar.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

## **9. Anlagen**

Auszug aus der 14. Flächennutzungsplanänderung