



# HÖCHSTADT



VERLART ALS SATZUNG AUFGRUND FOLGENDER VORSCHRIFTEN UND GESETZE  
 1. ART. 23 DER VERFASSUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GV) I. D. F. D. BEK VOM 31.05.1978 (GVBL S. 353)  
 2. ART. 91 ABS. 1 UND 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAO) VOM 29.06.1960  
 3. ART. 91 ABS. 1 UND 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAO) VOM 02.07.1982 (GVBL S. 419)  
 4. IN DEN DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNGEN FOLGENDEN, MIT SCHREIBEN DES LANDRATSAMTES ERLANGEN-HÖCHSTADT VOM NR. 41.4 - 610/4, GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN.

**SATZUNG**  
 § 1 FÜR DAS GEBIET "HÖCHSTADT SÜD" NR. 30/4 BA II GILT DER VON DER GEMEINDLICHEN PLANUNGSTELLE DES LANDKREISES ERLANGEN-HÖCHSTADT AM 12. 3. 79 AUSGEARBEITETE UND AM 29.5.79 I. V. M. 30/01.12.83 GEÄNDERTE PLAN, DER ZUSAMMEN MIT DEN AUF DEN PLAN VERKEHRTEN "WEITEREN FESTSETZUNGEN" DEN BEBAUUNGSPLAN BILDET.  
 § 2 DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEN. § 12 SATZ 3 BBAUG MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG RECHTSVERBÄNDLICH.  
 HÖCHSTADT, AM  
 - SIEGEL -  
 1. BÜRGERMEISTER

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) HINWEIS**

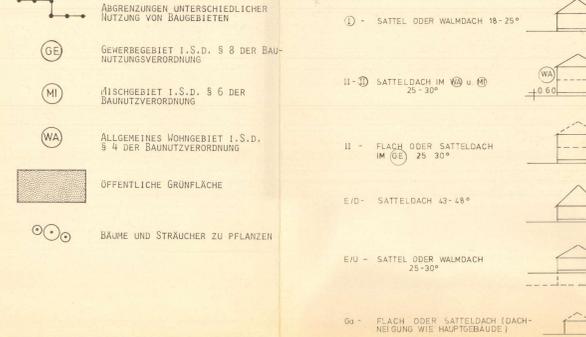
- o — BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- - - - - GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 296 FLURSTÜCKSNUMMER
- — — — — HÖHENLINIEN
- ▨ BESTEHENDE WOHNBÄUDE
- ▩ BESTEHENDE NEBENBÄUDE

**B) FESTSETZUNGEN**

- — — — — GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- - - - - STRASSENBEZUGSLINIE
- - - - - BAUGRENZE
- OFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHE
- FUGANGBEREICH
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- IITTELLINIE - ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG
- 1 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß) - ZWINGENDE
- E/D 2 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß + DACHGESCHOß) ALS HÖCHSTGRENZE
- E/U ERDGESCHOß ZUSÄTZLICH EIN TAL-SEITIGES UNTERGESCHOß ALS HÖCHSTGRENZE
- II 2 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß + ÜBERGESCHOß) ALS HÖCHSTGRENZE
- II 2 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß + ÜBERGESCHOß) ZWINGENDE
- FLÄCHE FÜR ERDGESCHOßIGE GARAGEN UND DAMIT GEN. NR. 8 DER "WEITEREN FESTSETZUNGEN" VERBUNDENE NEBENBÄUDE
- NICHT EINZUFRIEDENDE GARAGENEINFÄHRTEN
- T TRAFU
- INNERHALB DES SICHTDREIECKES DÜRFEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN KEINERLEI HOCHBAUEN ERRICHTET UND ANPFLANZUNGEN ALLER ART SOWIE ZÄUNE, STÄPPEL, HAUPEN UND SONSTIGE GEGENSTÄNDE ANGEBRACHT WERDEN, WENN SIE EINE GRÖßERE HÖHE ALS 1,00 M ÜBER DER FAHRBAHN ERREICHEN.
- XXXXXXX BEGRENZUNG DER SCHALLSCHUTZZONE (S. ZIFF. 14 DER "WEITEREN FESTSETZUNGEN")
- FD/SD FLACH- ODER SATTELDACH
- — — — — ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN
- GE GEWERBEGEBIET I.S.D. § 8 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- MI (TISCHGEBIET I.S.D. § 6 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET I.S.D. § 4 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD ENTSPRECHEND DEN RÄUMLICHEN ABGRENZUNGEN ALS ALLGEMEINES WOHN-, TISCH- UND GEWERBEGEBIET FESTGESETZT.
- ALS HÖCHSTZULÄSSIGES MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GELTEN DIE HÖCHSTWERTE DES § 17 ABS. 1 BAUNUTZV. SOWEIT SICH NICHT AUFGRUND DER FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESCHOßZAHL UND DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE SOWIE DER GRÖÖRE DER GRUNDSTÜCKE IM EINZELFALL EIN GERINGERES MAß BAULICHER NUTZUNG ERGIBT.
- DIE SOCKELLÖHE (OBERKANTE FUßBODEN) DARF IM ALLGEM. WOHNGEBIET NICHT HÖHER ALS 0,50 M, IM TISCHGEBIET NICHT HÖHER ALS 1,10 M UND IM GEWERBEGEBIET NICHT HÖHER ALS 1,50 M ÜBER DEM ANSTOßENDEN NATÜRLICHEN ERDBAIN LIEGEN.  
 BEI HANGBEBAUUNGEN GILT DIES NUR HANGSEITIG (LIEGT DIE ERSCHEINUNGSSTRAÖE AN DER HANGSEITE GILT DIE ÜBERKANTE STRAÖE ALS BEZUGSHÖHE).
- SOGENANNTEN KNIESTOCKAUSBILDUNGEN UND DACH-ABFÄHRTEN (DACHERKER) SIND NUR BEI E/D ZULÄSSIG.
- MAX. KNIESTOCKHÖHE: CM = GRADZAHL DER DACHNEIGUNG (Z.B. BEI 45° DACHNEIGUNG MAX. 45 CM KNIESTOCK).
- MAX. GESAMTLÄNÖE DER DACHGÄUÖE PRO DACHFLÄCHE = 1/2 GEWÄUÖELÄNÖE MAX. EINZELLÄNÖE DER DACHGÄUÖE = 3 M.
- SICHTBARE PFETTEN UND SPARREN AM ORTGANG (GIEBEL) SIND UNZULÄSSIG, ORTGANGÜBERSTAND MAX. 20 CM.
- AUF DEN IM PLAN FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR GARAGEN KÖNNEN, SOWEIT FÜR DAFÜR ANGEWIESENEN FLÄCHEN AUSREICHEN, IN VERBINDUNG MIT DEN GARAGEN AUCH NEBENBÄUDE ERRICHTET WERDEN, WENN DAURCH JEWELLS EINHEITLICHE BÄUKÖRPER ENTSTEHEN.
- DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN AUS HELLLICHT ODER IN ÄHNLICHER LEICHTER BÄUWEISE IST UNTERSAGT.
- BEI GARAGEN MIT GENEIGTEN DÄCHERN UND BEI EINBEZIEHUNG DER GARAGE IN DIE DACHGESTALTUNG DES HAUPTGEBÄUDES KÖNNEN GRENZGARAGEN EINE GRÖßERE FIRSHÖHE ALS 2,75 M AUFWEISEN. TRAUFRÖHE MAX. 2,75 M, ÜBERGÄNÖELÄNÖE GABEI MAX. 8,00 M. FESTSETZUNG ALS GRENZBEBAUUNG GEN. ART. 7 ABS. 5 BAYBO.
- ZUSAMMENGEBAUTE GRENZGARAGEN MÜÖSEN IM EINVERNEHMEN SO GESTALTET WERDEN, DAB EINHEITLICHE BÄUKÖRPER ENTSTEHEN (EINHEITLICHE TOPEHÖHE, FLÄCHENBELEGUNG, TRAUFRÖHE ODER SATTELDACHEINDECKUNG).
- UNTERGEORDNETE NEBENLAGEN I.S.D. § 14 ABS. 1 BAUNUTZV. UND GARAGEN I.S.D. ART. 7 ABS. 5 BAYBO AUÖERHALB DER FESTGESETZTEN FLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRAÖE SIND NUR ZÄUNE MIT EINER GESAMTHÖHE VON MAX. 1,00 M ÜBER GRENSTÜÖBERKANTE GESTATTET.
- FÜR DIE WOHNBÄUDE INNERHALB DER IM PLAN GEMEINDEZEICHNETEN SCHALLSCHUTZZONE SIND ZUR ABWEHR ERRICHTEN VON DER B. 979 AUSGEHENDER VERKEHRSLÄRMSCHUTZIONEN VÖRERHÖR-GEN TRAUFRÖHE (Z.B. ANORDNUNG DES RÜHEBEDÜRFTIGEN RAÜME AN DER SCHALLABWEHNDEN GEBÄUDESEITE, EINBAU VON FENSTERN, TÜREN MIT EKHÖRTER LUFTSCHALLDÄMMUNG), DIE GEMÄÖERLICH, DAB INNERHALB DER WOHNBÄUDE DIE INNEN-RAUSCHFREIHEIT GEN. TABEL 5 DER VOI-RICHTLINIEN 2719 V. OKTOBER 1975 DURCH VON AUSSEN EINGETRAGENEN SCHALL NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN, EIN PRÜFBARER NACHWEIS KANN VON DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRE VERLANGT WERDEN.
- VERBODEN SIND DIE DÜND WERDEN MIT 1,00 M GRENZABSTAND IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN VERLEGT.
- VON DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ENTLANG DER B 470 DÜRFEN UNMITTELBARE ZUFÄHNÖE UND ZUFÄHRTEN ZUR B 470 NICHT ANGELEGT WERDEN, ENTLANG DER BESTEHENDEN B 470 SIND GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN OHNE TOR UND TOR ZU ERRICHTEN.
- ES SIND FOLGENDE DACHFORMEN BEI DEN ANGE-GBENEN TRAUFRÖHEN ZULÄSSIG.  
 BAUWEISE:



A) DER ZITURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEN. § 4 ABS. 5 BBAUG VOM 24.04.1979 BIS AM 05.04.1985 IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 HÖCHSTADT, DEN 05.04.1985  
 - SIEGEL -  
 1. BÜRGERMEISTER

B) DIE STADT HÖCHSTADT HAT MIT BESCHLUÖ DES STADTRATES VOM 25.04.1985 ERGÄNZT AM AUFGRUND DES GENEHMIGUNGSBEREICHES VON DEN BEBAUUNGSPLAN GEN. § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 HÖCHSTADT, DEN 05.04.1985  
 - SIEGEL -  
 1. BÜRGERMEISTER

C) DAS LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VON 4.8.85 AZ: 41.74 - 610/4, GEN. § 11 BBAUG I.V.M. § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSVORORDNUNG VOM 06.07.1982 (GVBL S. 450) GENEHMIGT.  
 ERLANGEN, DEN 4.8.1985  
 1. BÜRGERMEISTER

D) DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 30.04.1985 ÖRTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG, MIT DER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBÄNDLICH.  
 HÖCHSTADT, DEN 25.04.1985  
 - SIEGEL -  
 1. BÜRGERMEISTER

**STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH**  
 BEBAUUNGSPLAN : HÖCHSTADT - SÜD  
 NR. 30/4 BA 2 M = 1:1000  
 AUFGESTELLT AM 12. 3. 1979 G.E.Z. HF 7/KE  
 BEANDERT AM 29.5.79 I/2.80 / 01.12.1983  
 GEMEINDLICHE PLANUNGSTELLE DES LANDKREISES ERLANGEN - HÖCHSTADT  
 FÜR DIE PLANUNG: OLFP  
 ERLANGEN, D. 03. 1979

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr.:...30/4.BA.2.....

für das Gebiet: ...~~Höchststadt Süd~~... BA II.....  
der / ~~des Gemeinde-/Marktes~~ / Stadt: Höchststadt a.d. Aisch  
Ortsteil: .....Höchststadt.....Landkreis Erlangen-Höchstadt  
=====

Einwohnerzahl der / ~~des Gemeinde-/Marktes~~ / Stadt lt. der  
letzten amtlichen Fortschreibung vom..31.12.1982.

.....10.441.. Einwohner

Größe des vom Bebauungsplan-Geltungsbereich umfaßten Gebietes  
rd. ....31,8....ha  
=====

Entwurfsverfasser des Bebauungsplanes:

GEMEINDLICHE PLANUNGSSTELLE DES LANDKREISES ERLANGEN-HÖCHSTADT

Tag der Ausarbeitung des Plan-Entwurfes: .12.03.1979.....  
Änderungen: .29.05.1979.....  
.12.02.1980.....  
.01.12.1983.....

---

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Die Bebauungsplan-Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2  
BBauG / § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG / §§ 8 Abs. 3 u. 4 BBauG  
aufgrund des Beschlusses des ~~Gemeinderates~~ / Stadtrates  
Höchststadt....., vom ..09.11.1976.....,  
lfd. Nr.: .....5.....

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine  
Änderung / Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Nr.: .....für das Gebiet:.....  
vom....., geändert am.....,  
berichtigt am .....

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung / ~~Ergänzung~~ des in Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplanes Nr.: ..... für das Gebiet: .. Höchststadt Süd ....., vom .. Juni 1972 ....., geändert am .... 26.03.1975 .....

- 1.2. Der Flächennutzungsplan wurde von ~~der Regierung von Mittelfranken~~ am ... 10.03.1978 .... genehmigt.

Der von ..... ausgearbeitete Flächennutzungsplan-~~Entwurf befindet sich im Aufstellungsverfahren.~~

Die Änderung des genehmigten / in Ausarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes wegen der ~~Aufstellung~~ des Bebauungsplanes wurde ~~durch den Gemeinderat / Stadtrat~~ am ..... beschlossen.

### 1.3. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt/Aisch beschloß am 09.11.1976 den Bebauungsplan "Höchststadt Süd" (gefertigt im Juni 1972, geändert am 26.03.1975 vom Ing. Büro Gauff) im größeren Umfang zu ändern.

Vor allem sollte im Bereich des Bauabschnittes II die Bebauung mit 8-geschossigen Hochhäusern und Atriumhäusern in Einzelhausbebauung umgewandelt werden, da nur für diese Bauform Nachfrage besteht.

Der Südteil des Baugebietes (Bebauung entlang der Gablonzerstraße - Bechhofener Weg) wurde aus dem Geltungsbereich des Bauabschnittes II herausgenommen, da dieser inzwischen in dem Bebauungsplan Nr. 30/7 "Höchststadt Süd III/1" mit aufgenommen wurde.

## 2. LAGE DES PLANUNGSERGEBNISSES

2.1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich i.S. des § 35 BBauG. Es erhält über die Ortsstraßen ..... Anschluß an folgendes überörtliche Straßennetz ... Bundesstraße 470 ..... Der Anschluß an die B. 470 ..... erfolgt außerhalb / ~~innerhalb~~ halb der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenze.

2.2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

Anbaufreies Gebiet entlang der B. 470 .....

2.3. Entfernungen zu

a) Bahnhof	. 500 . m	f) Gemeindeverwaltung	1. 000 . m
b) Omnibushaltestelle	. 500 . m	g) Kath. Kirche	1. 000 . m
c) Volksschule	1. 500 . m	h) Evang. Kirche	..... m
d) Kindergarten	. 200 . m	i) .....	..... m
e) Versorgungsläden	1. 000 . m	j) .....	..... m

## 3. BAULICHE NUTZUNG

3.1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung folgendermaßen festgesetzt:

a) Kleinsiedlungsgebiete	..... ha	f) Kerngebiete (MK)	..... ha
b) reine Wohngebiete (WR)	..... ha	g) Gewerbegebiete (GE)	.. 2,4 . ha
c) allgemeine Wohngebiete (WA)	.. 25 . ha	h) Industriegebiete (GI)	..... ha
d) Dorfgebiete (MD)	..... ha	i) Wochenendhausgebiete (SW)	..... ha
e) Mischgebiete (MI)	.. 4,4 . ha	j) Sondergebiete (SO)	..... ha

3.2. Brutto-Baufläche	. 31,8 . ha,	= 100 %
abzüglich öffentliche Verkehrsfläche	.. 3,9 . ha,	= 12,2%
abzüglich Gemeinbedarfsflächen		
a) Öffentl. Grünflächen	.. 1,7 . ha,	= 5,3%
b) .....	..... ha,	= %
c) .....	..... ha,	= %
Netto-Wohngebiet:	. 26,2 . ha,	= 82,5%

3.3. Durch den Bebauungsplan werden  
.....<sup>231</sup>..... Parzellen mit <sup>222</sup>..... Wohngebäuden und  
etwa .....<sup>245</sup>..... Wohneinheiten, ..<sup>335</sup>... Garagen und  
.....<sup>77</sup>..... Pkw-Stellplätze ausgewiesen.

3.4. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs beträgt:  
.....<sup>2,4</sup>... Einwohner je Wohneinheit = .....<sup>588</sup>... Ein-  
wohner, dies bedeutet eine zu erwartende Bevölkerungs-  
dichte von ...<sup>22,5</sup>... Einwohnern je Hektar Nettobauland  
im Bebauungsplan-Gebiet.

#### 4. ERSCHLIEßUNG

##### 4.1. Straßen:

Eine verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplan-  
Gebietes erfolgt über ...<sup>4.260</sup>..... m Ortsstraßen.

Nach §§ 127 - 130 BBauG trägt die / ~~der Gemeinde / Markt~~ /  
Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungs-  
aufwandes bezüglich des Ausbaues der öffentlichen Verkehrs-  
flächen.

Der restliche beitragsfähige Erschließungsaufwand ist  
durch Anliegerkosten sicherzustellen.

##### 4.2. Wasser:

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß der einzelnen  
Anwesen an die zentrale Wasserversorgung .....  
~~der Stadt Höchststadt~~.....  
sichergestellt. Die erforderliche Erweiterung der be-  
stehenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen erfolgt  
durch den Träger der Wasserversorgung. Die Kosten für den  
Anschluß der Anwesen werden nach der Wasserabgabe- und  
Gebührensatzung / .....  
des Versorgungsträgers festgesetzt.

4.3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ~~durch Einzelkläranlagen mit Ableitung in den xxxxxxxxx öffentlichen Vorflut~~  
(.. xxxxxxxxxxxxxxxx..) / durch Anschluß der Anwesen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt.....  
.Höchstadt..... Eine erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt durch deren Träger.  
Die Kosten für den Anschluß werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

4.4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Oberfranken, Bamberg..... mittels Verkabelung / ~~Ständeranschluß~~ <sup>Dach-</sup>ständeranschluß. Die erforderlichen neuen Trafostationen <sup>en</sup> weist der Bebauungsplan aus. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

4.5. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden gem. Satzung (i.d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

4.6. Erschließung - allgemein:

Die Erschließung wird von der / dem Gemeinde / Markt / Stadt durchgeführt / durch Vertrag einem Dritten übertragen.

5. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

- ohne Kosten für den Grunderwerb -  
(zum Großteil bereits ausgeführt)

5.1 Straßen, Wege, Plätze, öffentliche Grünflächen			
a) Fahrbahn und Gehsteige	39.000,- qm	a..180,-DM	.7.020.000,DM
b) öffentliche Wohnwege	...300,- qm	a..100,-DM	....30.000,DM
c) öffentliche Plätze und Grünflächen	17.000,- qm	a...50,-DM	...850.000,DM
d) .....	..... qm	a.....DM	.....DM
e) .....	..... qm	a.....DM	.....DM

Summe I 7 900 000,DM

5.2 Wasserversorgung

a) Hauptleitung	4.000,- lfm	a..280,-DM	.1.120.000,DM
b) .....	..... lfm	a.....DM	.....DM
c) .....	..... lfm	a.....DM	.....DM
d) Änderung/Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch _____			.....DM

Summe II: 1 120 000,DM

5.3 Abwasserbeseitigung (Misch-System)

a) Sammler	4.000,- lfm	a..400,-DM	.1.600.000,DM
b) .....	..... lfm	a.....DM	.....DM
c) .....	..... lfm	a.....DM	.....DM
c) Änderung/Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch _____			.....DM

Summe III: 1 600 000,DM

Aufgestellt am: 01.12.1983

GEMEINDLICHE PLANUNGSSTELLE DES LANDKREISES

ERLANGEN-HÖCHSTADT

I.A.

  
Olpp