

Die Stadt Höchststadt an der Aisch erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Überschwemmungsgebiet (gesamter Geltungsbereich)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Wärmeversorgung, Stellplätze und Carports)
 - WV Wärmeversorgung
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
- Lärmschutzwand
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zum Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Sichtdreieck

Hinweise

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Gebäudestellung
- Höhen in m ü. NN
- zu entfernende Bebauung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist nur als Staffelfloß zulässig (von einer Gebäudeaußenwand mind. 2m zurückversetzt).
 - Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO pro Hauptgebäude wird auf max. 80 qm festgesetzt.
Die zusätzliche überbaubare Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Parkplätze, befestigte Nebenflächen) sowie Terrassen wird auf zusätzlich max. 60 qm pro Hauptgebäude festgesetzt.
Private Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika, höchste Wand beim Pultdach). Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.3
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**
 - Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
 - Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - Flächen für Stellplätze und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Es sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen „Stellplätze (St)“ bzw. „Carports (Ca)“ zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 2 m).
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Anlagen und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind außerhalb der Baugrenzen nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz „WV“ bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis 20 qm Grundfläche und 3 m Höhe zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebote für Laubbäume :Qualität: StU mind. 14/16 cm.
 - Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch anzulegen.
 - Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Aktive Schallschutzmaßnahmen: In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine teils 2,75 m (Bestand) bzw. 3,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten bzw. zu erhalten.
 - Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der jeweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Die Gutachten der BASIC GMBH vom 10-03-2020 (v.a. Anlagen 3a und 4, bzgl. Verkehrslärm) und 18-09-2020 (bzgl. Gewerbelärm, siehe Anlage 3a und 4 im Gutachten) sind hierbei zu berücksichtigen. Die betroffenen Fassaden zum Verkehrslärm sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, die betroffenen Fassaden zum Gewerbelärm sind aus der rechts abgebildeten Karte ersichtlich. In der ergänzenden Tabelle sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm aufgelistet.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
 - Gebäudeform
Bei Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
Aneinandergebauete Garagen und Carports sind mit gleicher Dachform, Dachneigung bzw. gleichen Dachaufbauten auszustatten.
 - Dachform, Dachneigung
Hauptgebäude: Flachdach. Der Dachvorsprung darf max. 25 cm betragen.
Nebengebäude Flachdach, Satteldach oder Pultdach.
Die Neigung muss beim Pultdach und beim Satteldach zwischen 4° und 45° liegen.
Aufgeständerte Solaranlagen sind zulässig.
 - Gebäude sind so zu errichten, dass die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante mind. auf Höhe von 269,75 m üNN liegt.
 - Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m zulässig.
 - Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

- Allgemeine Vorschriften**
 - Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet am Greiendorfer Weg“ für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.

- Hinweise**
 - Beim Abriss der Gebäude ist eine ökologische Bauleitung erforderlich.
 - Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 - Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHK W) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohn- und Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
 - Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten, und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - Auf den Schutz des Mutterbodens nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
 - Eine beschränkt öffentliche Widmung der privaten Verkehrsflächen ist vorgesehen.
 - Im Grundbuch des Grundstücks Fl. Nr. 2284 ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Nachbargrundstückes: „zur Duldung von Belästigungen durch die Nutzung zum Zwecke der Land-, Fisch- oder Teichwirtschaft (auch für Versuchsaufgaben)“ eingetragen. Diese ist an entsprechende Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Schallschutzmaßnahmen bzgl. Gewerbelärm gem. Festsetzung C.6.2

Haus Nr.	IP	Schlafzimmer mit Lüftung	Kinderzimmer mit Lüftung	Arbeitszimmer mit Lüftung
33	1.1 - 1.4	x	x	
32	2.1 - 2.2	x	x	
31	3.1 - 3.2		x	
30	4.1 - 4.4		x	
29	5.1 - 5.4	x	x	
28	6.1 - 6.2		x	
27	7.1 - 7.2		x	
26	8.1 - 8.2		x	
25	9.1 - 9.4	x	x	
24	10.1 - 10.5	x	x	x
23	11.1 - 11.3	x	x	
22	12.1 - 12.2	x	x	
21	13.1 - 13.2	x	x	
20	14.1 - 14.2	x		
17	17.1 - 17.4		x	x
16	18.1 - 18.2		x	x
15	19.1 - 19.3	x	x	x



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 09.07.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.03.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 02.07.2020 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.10.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den 19.12.2020

Gerald Brehm
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den 09.12.2020

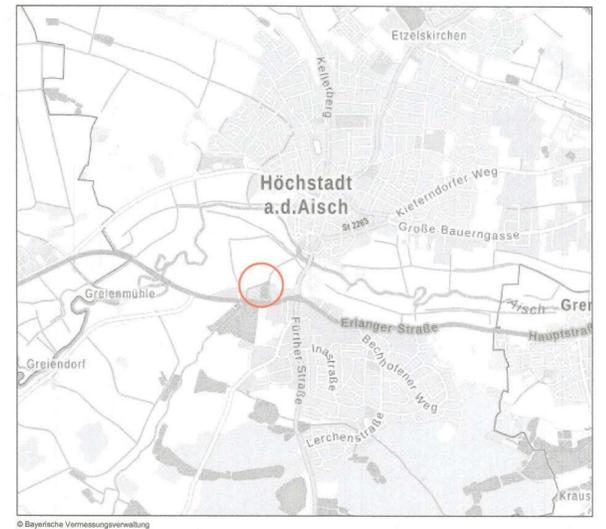
Gerald Brehm
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den 11.12.2020

Gerald Brehm
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den 15.12.2020

Gerald Brehm
Erster Bürgermeister



Stadt Höchststadt a.d. Aisch

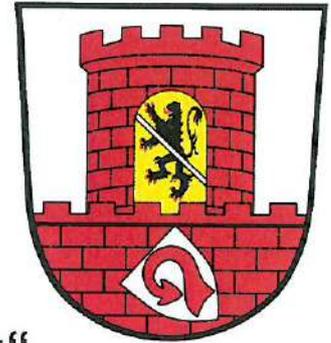
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.16a "Wohnen am Greiendorfer Weg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 01.10.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



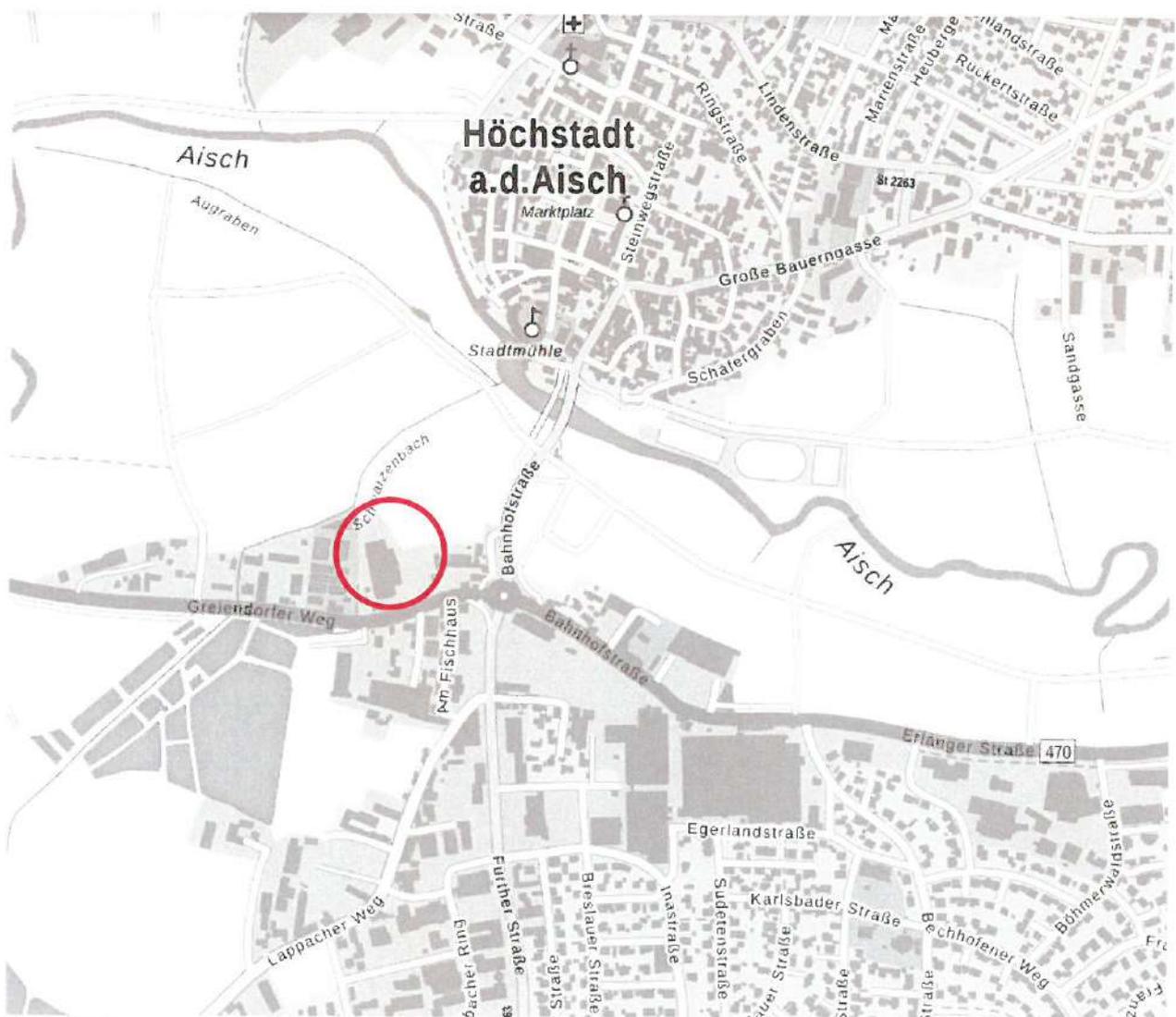
Stadt Höchststadt a.d.Aisch



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 16a – „Wohnen am Greiendorfer Weg“

Begründung

01.10.2020



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	4
4.1 Städtebauliche Grundlagen	4
4.2 Naturräumliche Grundlagen	4
5. PLANUNGSZIELE	5
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS	6
8. ERSCHLIESSUNG,	6
9. GRÜNORDNUNG	7
9.1 Grünflächen	7
9.2 Gestaltungsmaßnahmen	8
9.3 Umweltschützende Belange, Artenschutz	8
10. IMMISSIONSSCHUTZ	9
11. WASSERWIRTSCHAFT	11
12. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN	11

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat beschlossen, einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) auf dem Grundstück eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebs am Greiendorfer Weg aufzustellen.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch mit dem Hauptort Höchststadt ist eine attraktive Wohnge-
meinde und sehr gut mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Grundversor-
gung ausgestattet. Die Anbindung an die Oberzentren Erlangen und Nürnberg ist sehr
gut.

Entsprechend sieht sich die Stadt Höchststadt a.d.Aisch einer sehr hohen Nachfrage an
Wohnbauland gegenüber, auch die Bevölkerungsentwicklung im Verdichtungsraum
Nürnberg-Fürth-Erlangen mit einem erwarteten Einwohnerzuwachs von 4 – 6 % in den
nächsten 15 Jahren belegt den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat im Hauptort Höchststadt derzeit kaum verfügbare freie
Bauflächen für Wohnbebauung.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch räumt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden
und der Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung
hohen Stellenwert ein. Das brachliegende Grundstück des ehemaligen Einzelhandelsbe-
triebs stellt eine solche innerörtliche Flächenressource dar. Mit der gegenständlichen
Planung wird keine neue Baufläche ausgewiesen, sondern dass im Gegenteil durch die
vorliegende Planung die Vorgabe des Landesentwicklungsprogrammes und des Bauges-
etzbuches zur vorrangigen Innenentwicklung und zur Nutzung von möglichen Konver-
sionsflächen für Wohnnutzungen Rechnung getragen. Der geringe Flächenumfang von
0,7 ha Wohnbaufläche ist für ein Mittelzentrum wie die Stadt Höchststadt äußerst gering
und bei weitem durch den bestehenden Bedarf gedeckt. Die Stadt Höchststadt weist in
diesem Zusammenhang auf eine Liste von möglichen Bauwerbern hin, die Stand mehre-
re hundert Anfragen nach Baugrundstücken aufweist.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Innenbereich von Höchststadt a.d.Aisch Mög-
lichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt in Höchststadt zwischen dem Greiendorfer Weg und der Aischaue
östlich des Instituts für Fischerei. Es umfasst die Fl.Nr. 2284, Gemarkung Höchststadt und
hat eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich wurde früher durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt und ist
überwiegend bebaut und versiegelt. Das Gelände ist relativ eben.

Der Geltungsbereich ist derzeit ungenutzt, die Gebäude stehen leer (vgl. Kap. 4.2).

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Höchststadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an 3 Seiten von Bebauung umgeben und ist bereits baulich genutzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,7 ha deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriifsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen regelt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

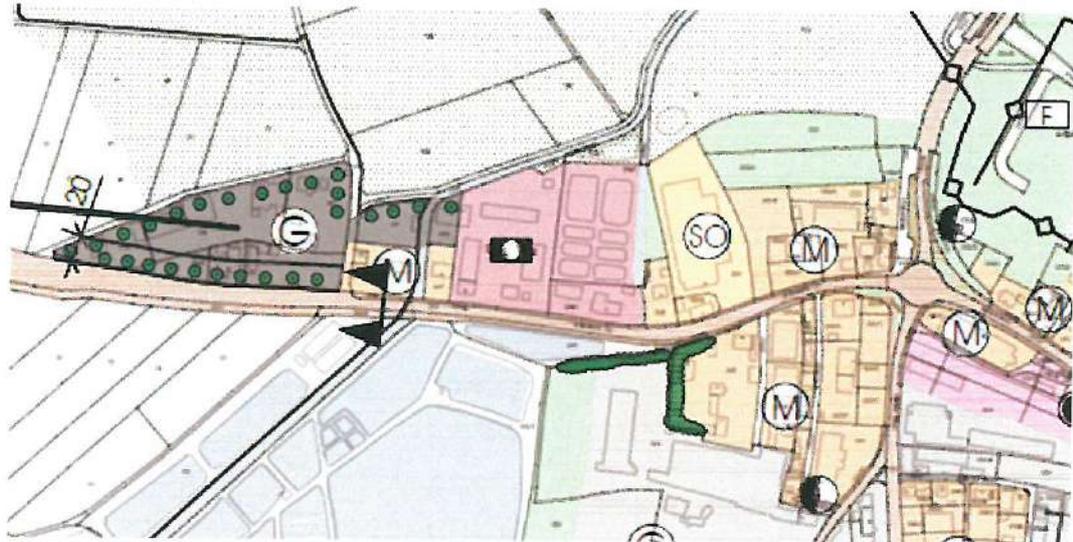
Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Ort Höchststadt aus Sicht der Regionalplanung ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

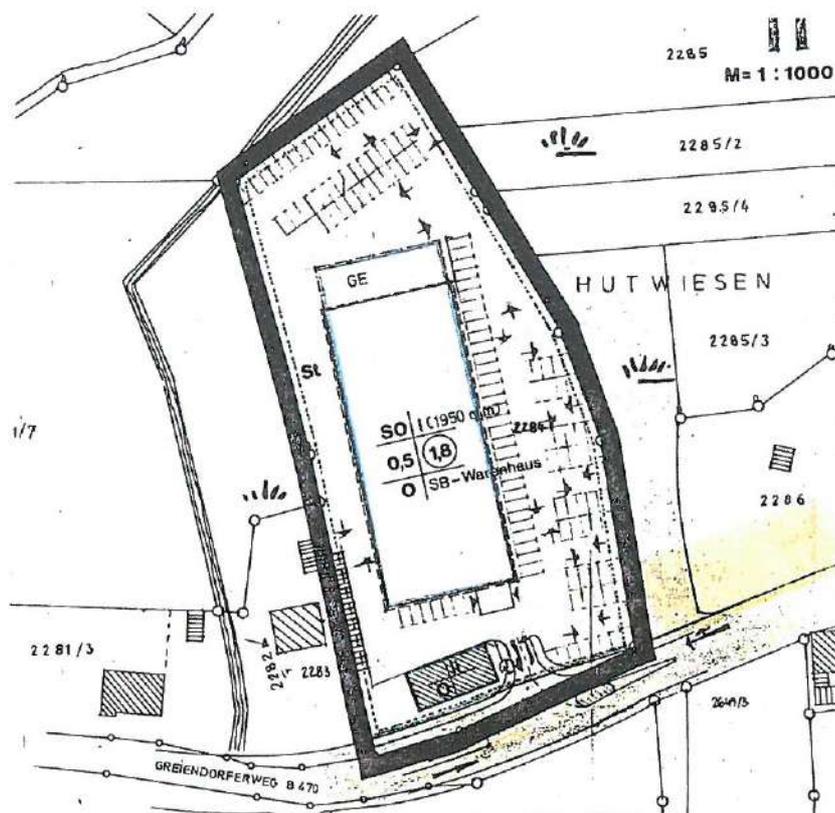
Für die Stadt Höchststadt a.d.Aisch liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet dar.



Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

Weiterhin liegt für den Geltungsbereich ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor (Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Am Greiendorfer Weg“). Dieser setzt im Geltungsbereich ein Sondergebiet Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ fest.

Diese Art der Nutzung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, da die Stadt Höchststadt ausreichend mit Betrieben des Einzelhandels ausgestattet ist und der hier vorher ansässige Betrieb vor einigen Jahren an einen anderen Standort weiter östlich verlagert wurde. Auch der Grundeigentümer ist an der Entwicklung eines Wohngebietes interessiert. Deshalb wird mit Rechtskraft der vorliegenden Planung der ältere Bebauungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft treten.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist fast vollständig versiegelt und mit dem großflächigen Gebäude des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes bebaut. Die Befestigung beträgt nahezu 100 % der Fläche. Baurecht besteht auf dem Grundstück im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet festsetzt.

Die bauliche Umgebung ist durch eine gemischte Bebauung geprägt, in der sowohl gewerbliche Betriebe wie auch Wohngebäude vorhanden sind. Der Flächennutzungsplan stellt hier ein Mischgebiet dar. Eine Besonderheit ist das Institut für Fischerei westlich des Geltungsbereiches mit größeren Versuchsteichen für die Karpfenzucht, die seit 1956 besteht.

Die Erschließung erfolgt durch den Greiendorfer Weg im Süden, hier sind auch alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Neben den bebauten und versiegelten Teilflächen weist der Geltungsbereich nur kleinflächig naturferne Grünflächen mit Baumpflanzungen auf. Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das Gelände befindet sich am Rand der Aue der Aisch und ist relativ eben. Der Untergrund ist vermutlich wenig versickerungsfähig. Die Böden sind vollständig anthropogen überprägt. Eine orientierende Altlastenuntersuchung liegt vor (vgl. Anhang).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Aisch. Die Wasserspiegelhöhe des HQ 100 liegt bei 269,50 m üNN.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gelände des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Hierbei wird eine verdichtete bauliche Struktur angestrebt. Durch die angestrebte Verdichtung wird eine bestmögliche Schonung von Grund und Boden erreicht und die Beanspruchung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke verringert.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Ort Höchststadt besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

Da die Stadt Höchststadt a.d.Aisch dem Ziel der Innenentwicklung hohes Gewicht beimisst, stellt die Umwidmung der früher für den Einzelhandelsbetrieb genutzten Fläche für Wohnzwecke aus Sicht der Stadt eine gute Möglichkeit dar, die Nachfrage nach Wohnbauland ohne Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu befriedigen.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage, kurze Wege zum Zentrum und zu Einkaufsmöglichkeiten, gut für eine Wohnnutzung geeignet.

Der Ausschluss der in den Festsetzungen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist erforderlich, um den gewünschten Charakter des Wohngebietes zu sichern.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Quadratmetern festgesetzt. Damit kann die von der Stadt gewünschte zulässige Bebauung, insbesondere im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden und flächensparende Bauweisen exakt vorgegeben werden. Die überbaubare Grundfläche wird differenziert nach der Grundfläche der Hauptgebäude (Wohngebäude) innerhalb der jeweiligen Hausgruppen und nach der Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Für jedes Hauptgebäude innerhalb einer Hausgruppe bzw. Doppelhaus sind jeweils maximal 80 qm Grundfläche zulässig. Dies entspricht relativ kleinen Grundrissen, der erforderliche Wohnraum kann aber durch die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen hergestellt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenzen definieren relativ eng die zulässigen Baukörper. Damit soll die angestrebte städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches vorgegeben werden.

Weiterhin wird durch die Baugrenze eine Süd-Orientierung der Gebäude vorgegeben. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit maximal 60 qm festgesetzt. Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und private Verkehrsflächen sind hierbei nicht einzurechnen.

Die Zulässigkeit der Bebauung soll sich nach den vorgegebenen Baugrenzen und Wand- bzw. Gebäudehöhen richten. Die Abstandsflächen gem. BayBO werden damit im Inneren des Gebiets teils unterschritten. Dies ist erforderlich, um die gewünschte verdichtete städtebauliche Struktur und Raumbildung zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund sind auch Einzelhäuser ausgeschlossen. Die Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von Hausgruppen bis zu knapp 50 m Länge, lediglich im südlichen Teil ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nur ein Doppelhaus möglich.

Die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung spiegeln das hohe Gewicht, das die Stadt Höchststadt a.d.Aisch der Innenentwicklung und Nachverdichtung grundsätzlich beimisst wieder.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf bis zu 3 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in das Ortsbild einzufügen. Die Festsetzung der zulässigen Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist erforderlich, um zum einen unnötige Höhenentwicklung zu vermeiden, zum anderen die hochwassersichere Errichtung der Gebäude sicher zu stellen (vgl. Kap. 10. Wasserwirtschaft).

Das oberste Geschoß ist jeweils als Staffelgeschoß auszubilden, damit wird zum einen die wirksame Wandhöhe teilweise verringert und das Erscheinungsbild des Baugebietes verbessert. Entsprechend der vorgesehenen Staffelgeschoss-Bebauung sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Flachdächer zulässig.

7. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Die Errichtung von Garagen bzw. Carports und Stellplätzen ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Geringe Lageverschiebungen sind möglich, sofern das grundsätzliche Konzept der Anordnung der Stellplätze beibehalten wird. Der festgesetzte Stellplatznachweis ist für das gesamte Areal bzw. zusammenhängende Hausgruppen nachzuweisen.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Süden ist die Errichtung einer Anlage zur Wärmeversorgung vorgesehen. Dies ermöglicht die nachhaltige Versorgung des Plangebietes mit regenerativen Energieträgern.

8. ERSCHLIESSUNG,

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die bestehende Zufahrt vom Greiendorfer Weg im Süden durch private Verkehrsflächen. Die Haupterschließung hat eine Breite von 7,1 m. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit gegeben, die ein Wenden durch Rückstoßen ermöglicht.

Von der Haupterschließung aus gehen weitere Stiche entlang der geplanten Hausgruppen ab, die nur für Anliegerzwecke befahren werden sollen. Ergänzend sind in Teilbereichen private Fußwege zur Erschließung der Gartenflächen innerhalb der Baufläche vorgesehen.

Es ist eine beschränkt öffentliche Widmung der privaten Verkehrsflächen vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist aufgrund der vorgesehenen Abmessungen der Verkehrsflächen gegeben (siehe nachfolgende Abbildung, Quelle: Landschaft und Design, Nürnberg).



Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind im Greiendorfer Weg vorhanden.

Die Entwässerung soll wie der Bestand im bestehenden Mischsystem erfolgen. Im Greiendorfer Weg ist ein Kanalhauptanschluss DN 150 vorhanden der aufgrund der künftig geringeren Versiegelung gegenüber dem Bestand ausreichend ist. Unabhängig davon wird derzeit geprüft ob eine Entwässerung im Trennsystem möglich ist.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Hierdurch sollen aufgrund der relativ kleinen Hausgärten Spielmöglichkeiten für Kinder jüngerer Altersgruppen und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner des Quartiers aber auch angrenzender Wohnnutzungen geschaffen werden.

9.2 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- das Baugebiet in das Ortsbild einzubinden,
- die Baufläche zu gliedern,
- zur Klima- und Luftverbesserung im Ortskern von Höchststadt beizutragen.

Die Pflanzstandorte sind lagemäßig nicht bindend.

Artenauswahl u.a.: Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Spitzhorn (*Acer platanoides*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Stadtbirne (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*)

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
 Stammumfang 14/16 cm
 Pflanzscheibe mind. 6 qm.

9.3 Umweltschützende Belange, Artenschutz

Da der Geltungsbereich bereits fast völlig versiegelt ist und ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 existiert, erfolgt durch die geplante Entwicklung als Wohnbaufläche keine Verschlechterung für die Umwelt. Im Gegenteil wird die versiegelte Fläche nach Realisierung des Vorhabens geringer sein.

Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Minderung möglicher Emissionen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Kein Verlust naturnaher Flächen, höherer Grünanteil	geringe Erheblichkeit
Boden	Fast vollständig versiegelte Flächen betroffen, geringere Versiegelung nach Realisierung des Vorhabens	geringe Erheblichkeit
Wasser	Kein Verlust an Retentionsfläche, fast vollständig versiegelte Flächen betroffen, geringere Versiegelung nach Realisierung des Vorhabens	geringe Erheblichkeit
Klima, Luft	Fast vollständig versiegelte Flächen betroffen, höherer Grünflächenanteil nach Realisierung des Vorhabens, Nahwärme als Blockheizkraftwerk vorgesehen	geringe Erheblichkeit

Landschaft	Gewerblich genutzte Fläche ohne besondere landschafts- oder ortsbildprägende Elemente	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit, im Gegenteil sind überwiegend positive Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt auch für die weiteren Umweltbelange, insbesondere Fläche.

Die Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zudem durch mehrere Festsetzungen berücksichtigt.

Dies sind insbesondere die genannten Pflanzgebote für Bäume sowie der Ausschluss von Kies- und Schottergärten aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP (Büro für ökologische Studien, Bayreuth) geprüft. Dabei konnten keine Vorkommen geschützter Arten nachgewiesen werden. Um den Einflug von Fledermäusen und Vögeln sicher zu vermeiden wurden im Winter alle Fenster und Öffnungen verschlossen. Als Vorsichtsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriß vorgesehen.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit dem Vorhaben verbunden. Auf die saP in der Anlage der Begründung wird verwiesen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden für das Plangebiet schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen der Verkehrsräuschemissionen Greiendorfer Weg und durch Gewerbegeräuschemissionen durchgeführt (Ingenieurbüro Basic, Berichte sind Anlage der Begründung).

Verkehrsräuschemissionen

Die Berechnungen ergaben, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags unter 12,1 dB und nachts unter 14,7 dB liegen. Da es sich um Orientierungswerte und nicht um einzuhaltende Grenzwerte handelt, können Überschreitungen toleriert werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen die eine vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen sind städtebaulich nicht vertretbar, selbst für den vollständigen Schutz des Obergeschosses wäre eine Wandhöhe von mind. 6,0 m erforderlich, für den Schutz des gesamten Gebäudes nochmals deutlich höher.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung [tags 70, nachts 60 dB(A)] ist unterschritten. Die vom Gesetzgeber geforderten gesunden Wohnverhältnisse sind damit bereits gewährleistet, ohne dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen abgestellt werden muss. Es genügt daher, den Überschreitungen der Orientierungswerte mit passiven Maßnahmen zu begegnen.

Städtebaulich vertretbare aktive Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzung einer mind. 3,0 m hohen Lärmschutzwand im Süden und Südosten des Geltungsbereichs ergriffen. Dennoch lassen sich Überschreitungen der Richtwerte damit nicht vollständig ausschließen.

Daher werden für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) Schallschutzfenster nach Berechnung gemäß der VDI 2719 ggf. mit Zwangsbelüftung gefordert.

Aufenthaltsräume, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der jeweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Das Gutachten der BASIC GMBH vom 10-03-2020 ist hierbei zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die Karte in Anlage 3a sowie die Tabelle in Kap. 7.

Gewerbegeräuschemissionen

Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm tags maximal um 3,6 dB und nachts maximal um 9,2 dB überschritten werden. Da es sich um Immissionsrichtwerte handelt, können keine Überschreitungen toleriert werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen lassen sich aus städtebaulicher Sicht nicht realisieren. An den Immissionspunkten an denen die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm überschritten werden, sind die betroffenen Fenster an den jeweiligen Fassade als nicht öffenbare, bzw. nur zu reinigungszwecken öffenbare, Fenster auszuführen. Somit sind diese Fassaden im Sinne der TA-Lärm kein Immissionsort.

Nach Aussage der Genehmigungsbehörde können die Fenster an den betroffenen Fassaden von Wohnräumen im Tagzeitraum durchaus geöffnet werden, wenn der geforderte Immissionsrichtwert nach der TA-Lärm im Tagzeitraumeingehalten wird. Im Nachtzeitraum sind die Fenster aber geschlossen zu halten, falls die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung [tags 70, nachts 60 dB(A)] ist unterschritten. Daher werden für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) Schallschutzfenster nach Berechnung gemäß der VDI 2719 ggf. mit Zwangsbelüftung gefordert.

Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der jeweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Die Gutachten der BASIC GMBH vom 18-09-2020 ist hierbei zu berücksichtigen.

Die jeweils von Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm betroffenen Fassaden sind im Planblatt dargestellt. Ergänzend ist eine Tabelle mit den für Gewerbelärm erforderlichen Maßnahmen (je nach Nutzungsart der Zimmer) abgebildet.

Im Grundbuch des Grundstücks Fl. Nr. 2284 ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Nachbargrundstückes: „zur Duldung von Belästigungen durch die Nutzung zum Zwecke der Land-, Fisch- oder Teichwirtschaft (auch für Versuchsaufgaben)“ eingetragen. Diese ist an entsprechende Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Die Geruchsemissionen durch die Teichzuchtversuchsanlage werden seitens des Landratsamtes nicht als erheblich eingeschätzt.

11. WASSERWIRTSCHAFT

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Aisch. Da es sich um eine bestehende Bebauung handelt, ist das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG bezüglich der Ausweisung neuer Baugebiete nicht einschlägig.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet besteht aber das Erfordernis einer hochwassersicheren Bebauung. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan erfolgt. Durch Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenoberkante mit einer Höhe von 269,75 m üNN ist dies teils bereits vorgegeben. Dies liegt 25 cm über der Höhe des hundertjährigen Hochwassers. Weitere bauliche Maßnahmen sind in der Gebäudeplanung zu prüfen.

Weiterhin erfolgt keine Verschlechterung des Retentionsraums durch die vorliegende Bebauung. Die zulässige Bebauung des Grundstücks ist geringer wie die Bestandsbebauung, dadurch erhöht sich die Retentionsfläche. Damit entsteht durch die vorgesehene Bebauung auch keine Verschlechterung der Hochwassersituation insgesamt. Dies wurde durch ein hydraulisches Gutachten (StadtLandFluß Ingenieurdienste GmbH, Bamberg) nachgewiesen. Das Gutachten ist Teil der Begründung.

Die Höhe der Erschließungsstraße soll mit etwa 269,30 m üNN ausgeführt werden, dies entspricht in etwa dem derzeitigen Gelände. Damit ergibt sich bei einem hundertjährigen Hochwasser eine Überstauung von etwa 20 cm für den kurzen Zeitraum des Spitzenpegels. Aufgrund dieser relativ geringen Überstauung ist die Zugänglichkeit der Gebäude auch für den Zeitraum der kurzfristigen Hochwasserspitze grundsätzlich möglich.

12. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Für den Geltungsbereich wurden eine historische Recherche und eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (Ib Schulze und Lang, Spardorf). Es wurde kein Altlastenverdacht angetroffen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung
2. Schalltechnische Beratung (Ib Basic, Gundelsheim), 10.03.2020 und 18.09.2020
3. Orientierende Altlastenuntersuchung (Ib Schulze und Lang, Spardorf) vom 08.05.2019 und ergänzt Bericht vom 02.06.2020
4. Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung (Büro für ökologische Studien Bayreuth) vom 15.01.2020
5. StadtLandFluß Ingenieurdienste GmbH, Pödeldorfer Straße 62, 96052 Bamberg vom 09.09.2020

ANHANG 1

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| a) Großbäume | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| b) Mittelgroße und kleine Bäume | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| c) Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |