

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

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



Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung (s. Text).

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)
 GFZ 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr.1)
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 FD/D 0°-25° Dachform Flachdach / geneigtes Dach, Dachneigung 0°-25°

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG : SO - SFE

Im Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung sind Einrichtungen zulässig, die sportlichen Zwecken dienen.
 Neben diesen Einrichtungen ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
 Die Wohnung muß dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. FESTSETZUNGEN RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung" gelten weiterhin unverändert

III. HINWEISE

— Bestehende Grundstücksgrenze

376/4 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| | Zulässige Dachneigung |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |

Immissionsschutz

Wohn- und Aufenthaltsräume, die nachts genutzt werden, sollten in nördliche und/oder nordöstliche Richtung angeordnet werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind empfehlenswert.

Begründung :
 Im Westen befindet sich der Parkplatz der Diskothek und im Süd-Osten die Lieferzone des Logistikzentrums LEKKERLAND, die innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) genutzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 28.02.2011 beschlossen, im Bereich der Fl.Nr. 876/4, Gemarkung Höchststadt, den Bebauungsplan "Südlich Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am 18.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2011 bis 28.04.2011 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2011 bis 28.04.2011 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.05.2011 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2011 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 09.06.2011

1. Bürgermeister

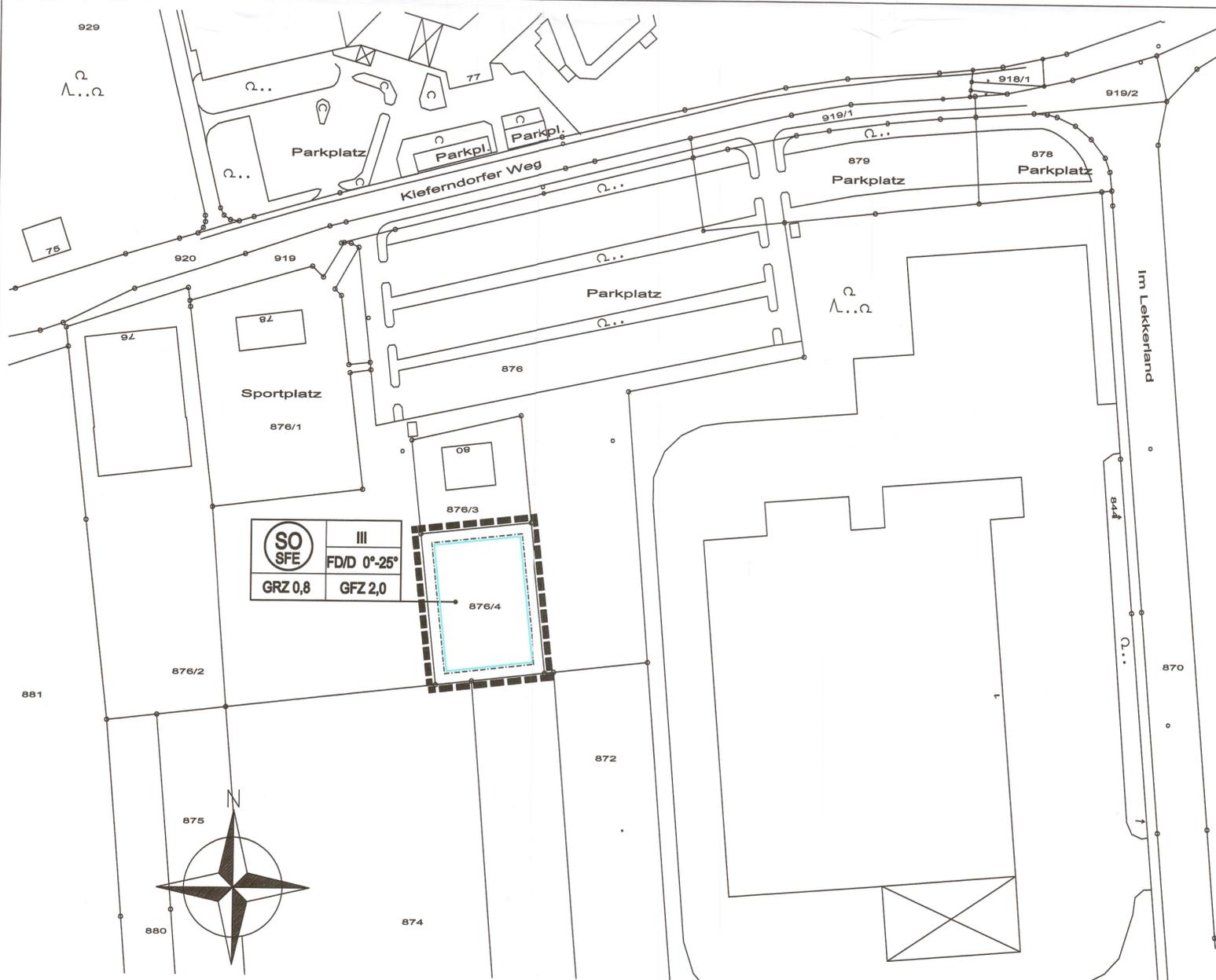
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 10.06.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 14.06.2011

1. Bürgermeister



Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN

"Südlich Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung"
 Änderung Nr.1, für das Grundstück
 Fl.Nr. 876/4 Gemarkung Höchststadt

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 23.05.2011
 ARCHITEKT DIPL.ING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193 / 3707

STADT HÖCHSTADT

BEBAUUNGSPLAN

"Südlich Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung,
Änderung Nr.1, für das Grundstück Fl.Nr. 876/4
(Stand 28.02.2011)

I. FESTSETZUNGEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

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



Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung.
Neben diesen Einrichtungen ist eine Wohnung
gemäß § 8 Abs. 3, Nr.1 BauNVO zulässig.

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

| | |
|---------|--|
| GRZ 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1) |
| GFZ 2,0 | Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr.1) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| FD/D 0°- 25° | Dachform Flachdach / geneigtes Dach, Dachneigung 0°- 25° |

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

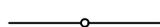
5. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

6. FESTSETZUNGEN RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung" gelten weiterhin unverändert

II. HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze

376/4

Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

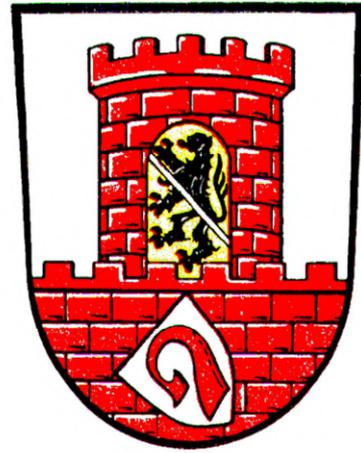
| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| | Zulässige Dachneigung |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |

Immissionsschutz

Wohn- und Aufenthaltsräume, die nachts genutzt werden, sollten in nördliche und/oder nordöstliche Richtung angeordnet werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind **empfehlenswert**.

Begründung :

Im Westen befindet sich der Parkplatz der Diskothek und im Süd-Osten die Lieferzone des Logistikzentrums LEKKERLAND, die innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) genutzt werden. **Nächtliche Veranstaltungen in der Eishalle sind ebenfalls möglich.**



Stadt Höchstädt a.d. Aisch

BEBAUUNGSPLAN

"Südlich Kieferndorfer Weg – Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung"

ÄNDERUNG Nr. 1, für das Grundstück Flur-Nr. 876/4, Gemarkung Höchstädt
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

zum Plan vom 23.05.2011

1. Bestehendes Planungsrecht :

Für das Planungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Südlich Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung", als Satzung beschlossen am 23.01.1991, bekannt gemacht am 27.08.1991. Das Gebiet ist als "SO – Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung" ausgewiesen.

2. Anlass der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes :

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 876/4, Gemarkung Höchststadt, ist geplant ein Kursstudio mit Hausmeisterwohnung zu errichten.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Um die Errichtung einer Hausmeisterwohnung zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Umfang der Änderung des Bebauungsplanes :

Für das Grundstück Fl.Nr. 876/4, Gemarkung Höchststadt, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass neben Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung auch eine Wohnung gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zulässig ist.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird in der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der Nachtzeit Einwirkungen aus dem benachbarten Logistikzentrum und der Diskothek zu erwarten sind.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes :

Die Errichtung einer Wohnung in einem Gewerbegebiet bzw. wie hier in einem Sondergebiet, schmälert immer das Schallimmissionskontingent im umliegenden Bereich und kann für eine zukünftige benachbarte Betriebsansiedlung zu Einschränkungen führen.

5. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren :

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten, es sind daher keine Anhaltspunkte erkennbar, dass eine stärkere Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt. Da außerdem keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt 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 BauGB abgesehen, ebenso von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes.