

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplans „Häckersteig III“

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss von 25.06.2007 den Bebauungsplan für das Gebiet „Häckersteig III“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Zimmer E 10, eingesehen 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 VwGO hingewiesen. Danach ist ein Normenkontrollantrag, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, künftig 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, 10.07.2007
Stadt Höchststadt a.d.Aisch



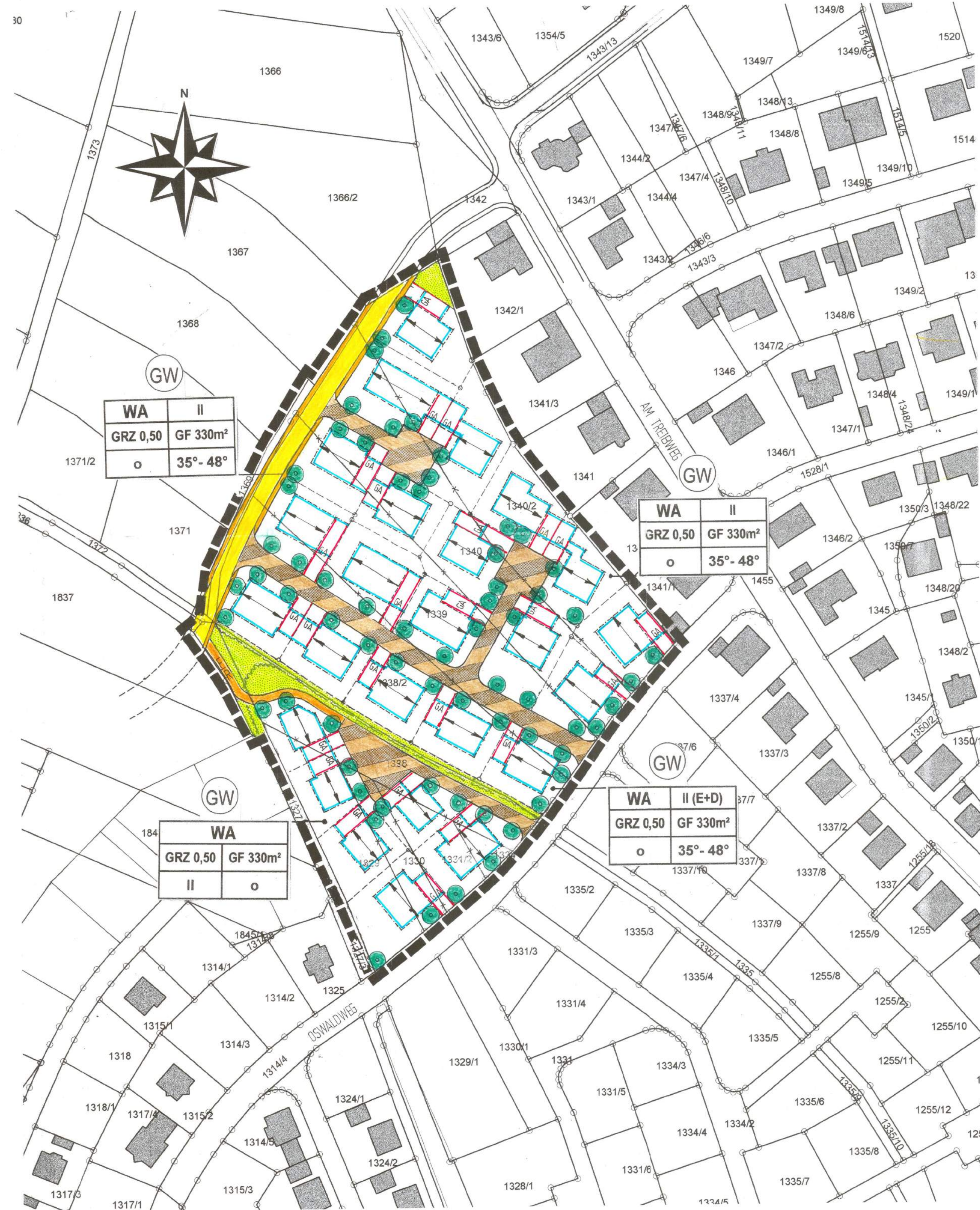
Brehm, Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht am 13.07.2007

Abgenommen am: 28.08.2007

Unterschrift, Dienstbezeichnung

su



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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)

GF 330 m² Geschossfläche, Höchstgrenze
GRZ 0,50 Grundflächenzahl, Höchstgrenze
II (E+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
35° - 48° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Gebäudestellung (Hauptfächrichtung)

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fußweg / Radweg

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

Öffentliche Grünfläche
 Baum, Neupflanzung (Hausbaum)
 Offener Wassergraben

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Umgrenzung der Nebenanlagen, Garagen, Garagenzufahrten
Ga Garagen
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

Bestehende Grundstücksgrenze
 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
 Geplante Grundstücksgrenze
1268 Flurstücksnummern
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

| | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossfläche max. |
| Bauweise | Zul. Dachneigung |

| | |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | |
| Grundflächenzahl | Geschossfläche max. |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 11.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2006 hat in der Zeit vom 06.03. bis 07.04.2006 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2006 hat in der Zeit vom 06.03. bis 07.04.2006 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.03. bis 20.04.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03. bis 20.04.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2007 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 12.07.2007

1. Bürgermeister [Signature]

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 12.07.2007

1. Bürgermeister [Signature]

STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLAN "HÄCKERSTEIG III"

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT als Anlage III. HINWEISE als Anlage

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

BEBAUUNGSPLAN

"HÄCKERSTEIG III"

(Stand 13.02.2006)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN : (als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Wohneinheiten :

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. 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.

3. Höhenlage der Gebäude :

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im Bereich der Bebauung II (E+D) maximal 30 cm über der mittleren Höhe des zugehörigen Erschließungsstraßenanteils liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Gehsteigoberkante an den Grundstücksecken, sowie für Oberkante Erdgeschossfußboden einzuzeichnen.

4. Kniestock :

Kniestöcke sind nur im Bereich der Bebauung II (E+D) zulässig, bis maximal 75 cm Höhe ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss. Gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand – Außenkante Dacheindeckung.

Bei bis zu 40 % der Traufenlänge ist eine Kniestockhöhe bis maximal 1,50 m zulässig.

5. Dachgauben, Dachloggien :

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube darf max. 3,0 m sein, bei mehreren Gauben in einer Dachfläche darf deren addierte 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.

Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nicht zugelassen.

6. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

7. Sonnenkollektoren :

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule in den Dachflächen sind zugelassen.

8. Stellplätze und Garagen :

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor Garagen sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind einander anzupassen.

Garagen und Nebenanlagen, sowie die Zufahrten zu den Garagen und die Stauräume werden auf die Grundfläche angerechnet.

9. Befestigte Flächen :

Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Der Fugenanteil Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

10. Grundstückseinfriedung :

Einfriedungen zu den öffentlichen 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 Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

11. Grünordnung :

11.1. Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

11.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Bedarf auf dem Grundstück der Fl. Nr. 434 der Gemarkung Sterpersdorf durchzuführen.

Die Gesamtfläche der Fl.Nr. 434 beträgt ca. 12.186 m².

Der vorhandene Bestand wird als Ackerfläche, bzw. junge Brache in die Kategorie I, oberer Wert eingestuft. Eine Aufwertung in die Kategorie II kann erreicht werden, durch die Festlegung einer zukünftigen extensiven Nutzung der Fläche, mit zugehöriger Meldung und detaillierter Beschreibung der geplanten Maßnahmen an das Ökoflächenkataster.

Die 20-jährige Entwicklungs- bzw. Pflegebindung beginnt im Jahre 2006 und endet 2026.

12. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer 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.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muss pro 100 m² Dachfläche mindestens 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter kann an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen werden.

Im Sinne eines ökologischen Wasserhaushalts ist es jedoch empfehlenswert, das überschüssige Regenwasser bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, hierbei sollte vorzugsweise eine Muldenversickerung (Biotopbildung) oder eine Versickerung über Rigolen (kiesgefüllte Gräben) oder Rohre erfolgen.

Beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen in der Form von Sickerschächten sind unter anderem die entsprechenden Punkte unter III. Hinweise zu beachten.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

13. Versorgungsleitungen :

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG.

III. HINWEISE : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung :

GW - Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone III, gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt vom 05.06.1987 innerhalb der ausgewiesenen Fläche.

Das im Grundstücksbereich anfallende Schmutz- und Abwasser ist zu sammeln und in dichten Leitungen aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, welches ebenfalls unter den Begriff Abwässer fällt, ist nicht zulässig

Für die Ausführung von Abwasserkanälen in der weiteren Schutzzone III gelten über die einschlägigen Normen und Richtlinien hinaus strengere und weitergehende Anforderungen. Baustoffe und Bauteile müssen mindestens gemäß ATV-Arbeitsblatt A 139 genügen. Baustoffe und Materialien, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten, dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt auch für die Grabenverfüllung. Grundsätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem ATV-Arbeitsblatt A 142. Besonders wichtig ist bei Abwasserkanälen und -Leitungen in Wasserschutzgebieten die Prüfung der Wasserdichtheit, die über das erforderliche Maß hinausgeht. Die strengeren Prüfkriterien zur Erfüllung der weitergehenden Anforderungen an die Dichtheit von Abwasserkanälen ergeben sich aus dem LfW -Merkblatt Nr. 4.3-8 vom 01.07.1999, Teil 2. Die Prüfung, an der das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu beteiligen ist, hat vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anschlusskanäle.

2. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

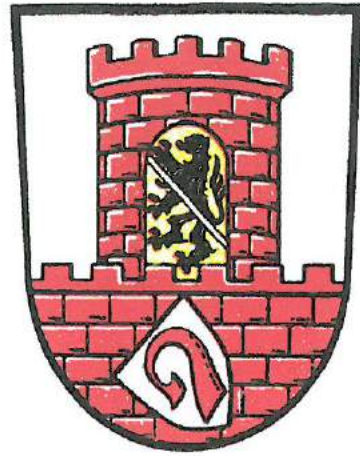
Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

3. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen .



Stadt Höchstädt a.d. Aisch
Bebauungsplan
"Häckersteig III"

B E G R Ü N D U N G

(Zum Bebauungsplan in seiner Fassung vom 13.02.2006)

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 Planerische Vorgaben
 - 1.1 Anlass der Planung
 - 1.2 Lage des Planungsgebietes, räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.4 Rechtliche Grundlage
- 2.0 Städtebauliche Ordnung
- 3.0 Erschließung
 - 3.1 Verkehrstechnisch
 - 3.2 Wasser, Abwasser
 - 3.3 Elektrizität
 - 3.4 Erdgas
 - 3.5 Fernmeldeanlagen, Rundfunk
- 4.0 Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
- 5.0 UVP, Umweltbericht, Voruntersuchung
- 6.0 Abwägung der Belange
- 7.0 Daten des Planungsgebietes
- 8.0 Anlagen
 - 8.1 Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekanntgemacht am 31.10.1997.
 - 8.2 Auszug aus der Biotopkartierung, Übersicht
 - 8.3 Auszug aus der Biotopkartierung Höchststadt Nordwest
 - 8.4 Auszug aus dem Lageplan M 1 : 5000 als Übersicht mit der Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches
 - 8.5 Auszug aus dem Lageplan M 1 : 5000 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und eingetragener Grundwasserströmung gemäß Anlage 5.3 der Grundwassermodells.
 - 8.6 Umweltbericht

1.0 PLANERISCHE VORGABEN

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage.

Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist.

Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Erlangen-Höchststadt-Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren.

Diese Voraussetzungen haben mit dazu beigetragen, dass Höchststadt in den letzten Jahren ein großes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat.

Höchststadt ist gemäß der Neufassung des LEP Bayern vom 01.03.1994 als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen.

Dem zu erwartenden Bedarf nach Bauland wurde bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der 1978 wirksam geworden ist bereits Rechnung getragen.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31. Oktober 1997, wurde diese Entwicklung fortgeführt.

Die Stadt Höchststadt führt als kontinuierliche Fortsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung die Bauleitplanung als Fortsetzung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Bedarf durch.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.04.2005 beschlossen, für den Bereich :

" Häckersteig III "

die Bauleitplanverfahren fortzuführen.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Höchststadt. Im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.97 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt die Fläche der Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch mit den Flurnummer : 1340/2, 1340, 1339, 1338/2, 1369,

sowie Teilflächen aus den Fl. Nr. 1338, 1334, 1331/2, 1330, 1329 und 1327.

1.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Planung soll der weiterhin dringende Bedarf an Baugrundstücken zu Wohnbauzwecken erfüllt werden, wobei dem überwiegenden Wunsch der Bauwilligen nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden soll, dabei sind jedoch die Gesichtspunkte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so weit als möglich zu beachten.

1.4 RECHTLICHE GRUNDLAGE

Rechtliche Grundlage für die Planung ist die im Baugesetzbuch verankerte Aufgabe der Gemeinden, ihre städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In der Sitzung des Stadtrats der Stadt Höchststadt am 11.04.2005 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Beschluss gefasst, diesen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der am 31.10.1997 bekanntgemacht worden ist.

2.0 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Sammelstraßen, die von der Anbindung an die Haupteerschließungsstraße aus den zu den einzelnen Wohnwegen und Erschließungshöfen führen und somit ein vielfältiges Netz privater, halböffentlicher und öffentlicher Freiräume erschließt.

Bei der vorgesehenen Wohnbebauung wurde die Planung konsequent nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt, mit der zusätzlichen Zielsetzung, möglichst viele Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Aus diesem Grund, sowie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurden die öffentlichen Flächen weitgehend reduziert, da wie aus anderen Baugebieten bekannt ist, der Aufwand für den Unterhalt dieser Flächen durch die Stadt Höchststadt enorm, der tatsächliche praktische Nutzen für die Anwohner jedoch nicht sehr hoch ist. Die Anordnung der Gebäude soll trotzdem sowohl dem Bedürfnis nach Privatheit als auch nach Begegnung Rechnung tragen und überschaubare und abwechslungsreiche Bereiche schaffen.

Die Anordnung der Baukörper erfolgt überwiegend Süd- bzw. Südwest - orientiert, um eine optimale Besonnung der Wohnräume und Freiflächen zu gewährleisten und um eine vorteilhafte aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet " Häckersteig III " wird zusammen mit dem anschließenden Baugebiet "Häckersteig II" über eine Haupteerschließungsstraße an die Staatsstraße St 2254 angebunden. Über die St 2254 besteht eine optimale Verbindung sowohl in Richtung Stadtzentrum als auch zum überörtlichen Verkehr Richtung B 470 in welche die St 2254 nach ca. 500 m einmündet. Zusätzlich wird das Baugebiet über den Anschluss an die Straße "Am Treibweg" an den nördlichen Stadtteil von Höchststadt angebunden.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Straßenquerschnitte sollen den Empfehlungen zum Ausbau von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) entsprechen und durch entsprechende Belagsausbildung dazu beitragen, die gefahrenen Geschwindigkeiten zu reduzieren. Die einzelnen Wohnquartiere werden in der Regel durch Stichstraßen und Quartiersplätze erschlossen.

3.2 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird als Mischsystem ausgeführt. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage mit der neugebauten biologischen Kläranlage der Stadt Höchststadt gewährleistet.

Eine Abminderung der Abwasserspitzen bei starken Regenfällen, sowie eine Reduzierung der Abwassermengen und auch des Trinkwasserverbrauchs soll dadurch erreicht werden, dass im Baugebiet der Bau von Regenwassersammelanlagen empfohlen wird um das gesammelte Wasser zur Gartenbewässerung zu verwenden und (oder) einer Nutzung als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über das Kabelnetz der E.ON Netz GmbH.

3.4 ERDGASANSCHLUSS

Das geplante Baugebiet soll eine Anbindung an die Erdgasleitung der Fränkischen Gaslieferungsgesellschaft erhalten, so dass die Bezugsmöglichkeit für einen relativ umweltfreundlichen Energieträger bestehen wird.

3.5 FERNMELDEANLAGEN, RUNDFUNK

Die Versorgung des Gebiets soll über den Anschluss an die Kabelnetze der Deutschen Telekom AG und der Kabel Bayern GmbH erfolgen. Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. innerhalb des Planungsbereiches sollten aus städtebaulichen Gründen unterirdisch verlegt werden (§ 9 Abs.1, Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG).

4.0 ERFASSEN UND BEWERTEN DER NATURGRUNDLAGEN NACH EMPFINDLICHKEIT UND SCHUTZWÜRDIGKEIT, EINGRIFFSREGELUNG, AUSGLEICHSMASSNAHMEN :

Rechtliche Grundlage :

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG ist für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen im Regelverfahren zur Verfügung.

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist in der Regel eine differenzierte Vorgehensweise angebracht.

Für das Planungsgebiet "Häckersteig III" wird daher das Regelverfahren, unter Einbeziehung des "Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", angewendet.

4.1 Bestandsaufnahme / Bestandsanalyse :

Zur Zeit wird das Planungsgebiet teilweise als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt, einige Bereiche liegen seit einiger Zeit brach.

Die ökologische und landschaftliche Struktur des Planungsgebietes wird durch einen offenen Graben, sowie durch eine kleinere Heckenstruktur an der Nordgrenze des Planungsgebietes und einen ca. 3 m breiten Rain, der in der Mitte des Planungsgebietes von Osten nach Westen verläuft, geprägt.

4.2. Bewertung :

Ackerflächen, intensiv genutzt :

Die landwirtschaftlichen Freiflächen dienen zwar als Nahrungsgrundlage für manche Tierarten, sind aber auf Grund der Bewirtschaftung gemäß "Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" in die Kategorie I, - Gebiete mit geringer Bedeutung – oberer Wert eingeordnet.

Junge Brachen, Altgrasflächen < 5 Jahre :

Die Wiesenflächen dienen ebenfalls als Nahrungsgrundlage für manche Tierarten, sind jedoch ebenfalls gemäß "Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" in die Kategorie I, - Gebiete mit geringer Bedeutung – oberer Wert einzuordnen.

Heckenstruktur, Raine :

Gemäß "Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden diese Bereiche in die Kategorie II, - Gebiete mit mittlerer Bedeutung, oberer Wert eingeordnet.

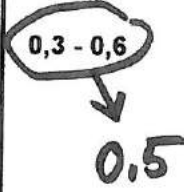
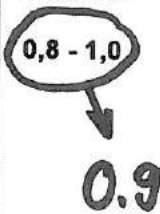
4.3 Erfassung des Eingriffs :

| | |
|--|---------------------------|
| Gesamtfläche des Planungsbereiches : | ca. 21.390 m ² |
| Für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche | ca. 20.550 m ² |
| Hiervon : Ackerflächen, junge Brachflächen (K I) | ca. 19.550 m ² |
| Hecke und Raine (KII) | ca. 1.000 m ² |

4.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Festlegung des Kompensationsfaktors :

Angewendet wird die Matrix des " Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Die Eingriffsschwere entspricht dem Typ A (GRZ >0,35).

| | | |
|---|---|--|
| Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1b) | Feld A I  0,3 - 0,6 0,5 | Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen) |
| Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • .. (vgl. Liste 1b) | Feld A II  0,8 - 1,0 0,9 | Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0.2)* |

Für die Acker- und Brachflächen die der Kategorie I entsprechen wird der Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen mit 0,5 ermittelt.

Für die Hecke und den Rain im Eingriffsbereich die der Kategorie II entsprechen mit 0,9.

Für die überbaubaren Flächen wird der Ausgleichsbedarf durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes verringert.

Hierzu dienen vor allem folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes :

1. Die Versiegelung des Baugebietes wird durch die Festsetzungen verringert, dass befestigte Flächen usw. mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden müssen.
2. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Grünordnung und die Pflanzgebote in den textlichen Festsetzungen und in der zeichnerischen Darstellung gesichert.

- 9 -

| | | | |
|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Ausgleichsbedarf : | Acker, junge Brachflächen | 19.550 m² x 0,5 | = 9.775m² |
| | Hecke, Rain | 1.000 m² x 0,9 | = 900 m² |
| | | Summe | 10.675 m² |

4.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (hierzu Anlage 8.4) :

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Bedarf auf dem Grundstück der Fl. Nr. 434 der Gemarkung Sterpersdorf durchzuführen.

Die Gesamtfläche der Fl.Nr. 434 beträgt ca. 12.186 m².

Der vorhandene Bestand wird als Ackerfläche, bzw. junge Brache in die Kategorie I, oberer Wert eingestuft. Eine Aufwertung in die Kategorie II kann erreicht werden, durch die Festlegung einer zukünftigen extensiven Nutzung der Fläche, mit zugehöriger Meldung und detaillierter Beschreibung der geplanten Maßnahmen an das Ökoflächenkataster.

Die 20-jährige Entwicklungs- bzw. Pflegebindung beginnt im Jahre 2006 und endet 2026.

Hierzu Übersichtsplan Anlage 8.4.

5.0 Umweltprüfung, Umweltbericht

Gesetzeslage :

Das deutsche Planungsrecht wurde im Jahr 2004 weitreichend novelliert. In der Folge trat am 20. Juli 2004 ein neues Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft, mit dem sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung ändert.

Im neuen § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes in Zukunft berücksichtigt werden sollen. Hierfür wird eine sogenannte Umweltprüfung konzipiert und in die bekannten Abläufe der Bauleitplanung integriert – auch um zukünftig die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben in einem einheitlichen Verfahren zu bündeln.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Anwendungsbereich:

Die Umweltprüfung gilt zukünftig für alle Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Nur in Ausnahmefällen kann auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet werden. Das BauGB enthält ferner Angaben hinsichtlich der zeitlichen Überleitung, also für diejenigen Bauleitpläne, für die noch das BauGB in seiner alten Fassung angewendet werden darf. Dies gilt für Bauleitplanverfahren, die vor dem 20. 07. 2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20. 07. 2006 abgeschlossen werden.

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, also bspw. die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Sie erstreckt sich auf alle Belange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB.

Umweltbericht:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Er bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens auch fortgeschrieben wird.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Die Umweltprüfung wird in den bekannten Verfahrensablauf eingefügt, in dem sie als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet wird.

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Häckersteig III" als Anlage 8.6.

6.0 ABWÄGUNG DER BELANGE

Die Abwägung der Belange gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
ist erfolgt.

7.0 DATEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Flächenzusammensetzung:

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Nettowohnbauland

| | |
|---|----------|
| Ausgewiesene Baugrundstücke Einzelhausbebauung | 25 Stück |
|---|----------|

Wohneinheiten :

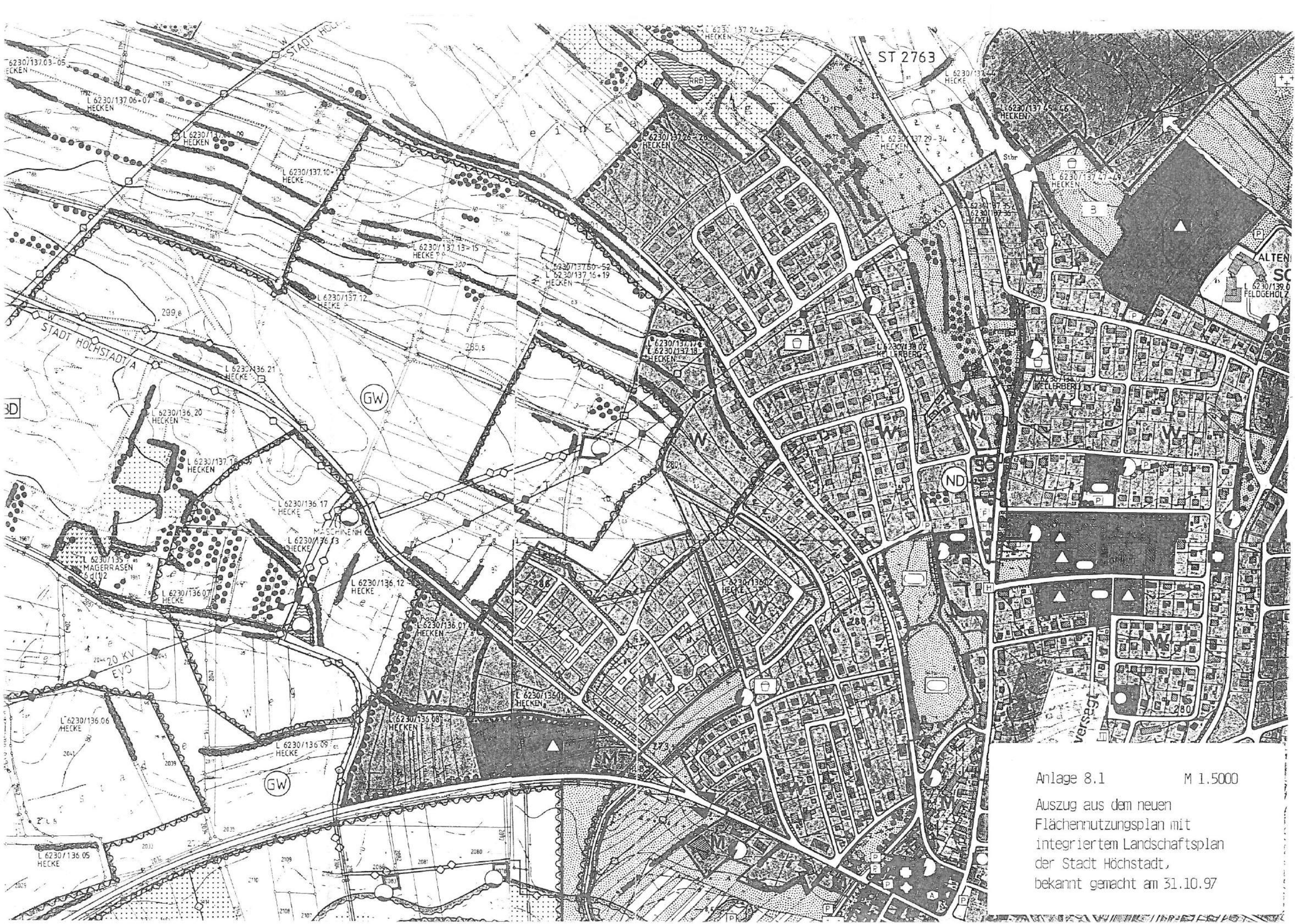
| | |
|-----------------------|-----------|
| Einzelhäuser 25 x 1,5 | ca. 37 WE |
|-----------------------|-----------|

Belegungsziffer 3,5 E/WE

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Bevölkerungszuwachs 37 x 3,5 | ca. 130 Einwohner |
|------------------------------|-------------------|

8.0 ANLAGEN

- 8.1 Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekanntgemacht am 31.10.1997.
- 8.2 Auszug aus der Biotopkartierung, Übersicht
- 8.3 Auszug aus der Biotopkartierung Höchststadt Nordwest
- 8.4 Auszug aus dem Lageplan M 1 : 5000 als Übersicht mit der Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches.
- 8.5 Auszug aus dem Lageplan M 1 : 5000 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und eingetragener Grundwasserströmung gemäß Anlage 5.3 der Grundwassermodells.
- 8.6 Umweltbericht



Anlage 8.1 M 1.5000

Auszug aus dem neuen
Flächennutzungsplan mit
integrierten Landschaftsplan
der Stadt Höchststadt,
bekannt gemacht am 31.10.97

Anlage 8.2

M 1 : 25000

Auszug aus der
Biotopkartierung Bayern Flachland
Übersichtsplan

Stand 18.05.85

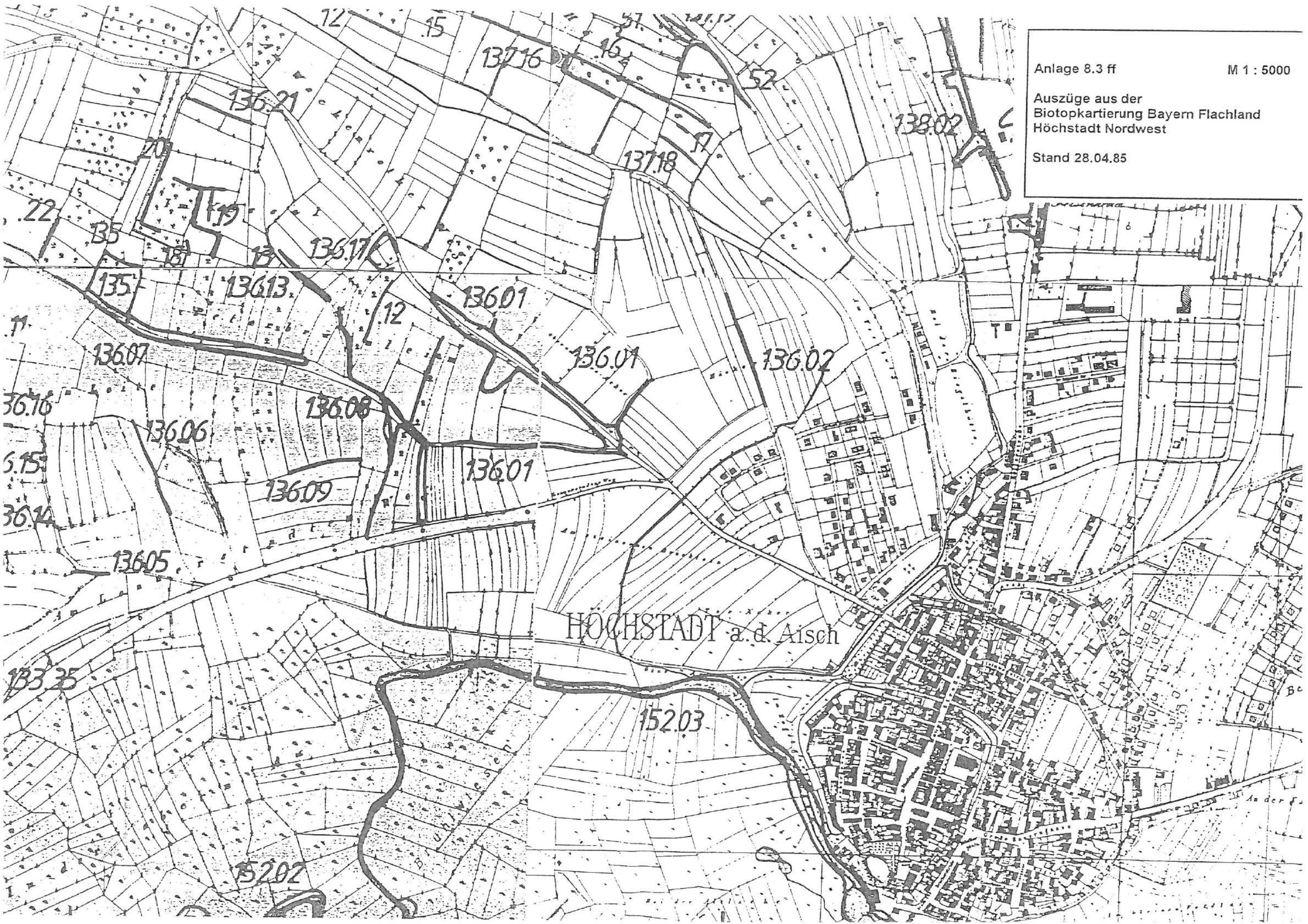


Anlage 8.3 ff

M 1 : 5000

Auszüge aus der
Biotopkartierung Bayern Flachland
Höchststadt Nordwest

Stand 28.04.85



| | | | |
|--|---|--|--------------------|
| : : : : : : : : : : : : : : * : * : : : | Vorschlag für Biotoplöschung: Nein Region : Ind.reg. Mittelfranken Landkreis: ERLANGEN-HOECHSTADT Gemeinde : HOECHSTADT/AISCH, ST. Lage : am nw' Ortsrand von Höchststadt Naturraum: Steigerwald | Erosionsgefährdung: Meereshöhe min in m : Meereshöhe max in m : Durchschnittl. Breite in m: 5 Einzelflächenanzahl : 24 | Fläche in ha: 3,60 |
| Hauptbestand : Hecke (Linearstruktur) | 100 % | 1.Nebenbestand: | |
| 2.Nebenbestand: | | 3.Nebenbestand: | |
| 4.Nebenbestand: | | 5.Nebenbestand: | |

Biotopbeschreibung:
 Hecken an der Weichen-Leite

Ausgedehntes Heckengebiet in leichter Südhanglage. Die einzelnen Hecken liegen zwischen Äckern und Wiesen, im se' Teil des Komplexes meist beiderseits von Hohlwegen, sonst an Terrassenkanten am Hang. Die Hecken werden bis zu 8 m breit und ebenso hoch, meist sind sie aber niedriger und schmaler. Sie sind fast immer sehr dicht aus Schlehe, Rose, Hasel und Holunder aufgebaut und häufig mit höheren Bäumen durchsetzt (Eichen, Weiden und Obstbäume). In der Flur laufen sie öfters in Brombeergebüsch oder Rankengesellschaften aus, die, wie auch der Unterwuchs, meist auf die Eutrophierung durch die angrenzenden Äcker hinweisen (Schöllkraut, Knoblauchsrauke). Säume sind selten ausgebildet, da die landwirtschaftlichen Nutzflächen fast immer bis an die Hecken heranreichen, allerdings finden sich in den Lücken des öfteren Saumarten wie Große Fetthenne, Odermennig und Johanniskraut. Stellenweise rankt sich der Hopfen in die Bäume und Büsche.

- 06: am Rand einer stark reliefierten Abbaufäche mit ausgedehnten Ruderalfluren
 - 07: sehr gut ausgebildet über einem ehemaligen Hohlweg
 - 08: mit hohen Weiden auf feuchtem Boden
 - 10: flächig in Kontakt zu einem Kiefern-Feldgehölz
 - 11: um eine Gärtnerei, eutrophiert, im n' Teil flächig mit höheren Eichen und Kiefern.
- Bestandsbeschreibung Fauna:
 Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten, Kleinsäuger, blütenbesuchende Insekten und netzbauende Spinnen.

| | | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------------|---------|--|--|--|
| Habitat, Tiergruppe: X=Keine Angabe | | | | | | |
| Abk.Habitat: B=Fortpflanzungs-, R=Rast/Aufenthalts-, N=Nahrungs-, U=Überwinterungs-, S=Sonstiges Habitat, X=Keine Angabe | | | | | | |
| Wertbestimmende Merkmale | 1.Ang.: Ökologischer Ausgleich | 2.Ang.: Hohe Grenzflächenzahl | | | | |
| | 3.Ang.: | 4.Ang.: | | | | |
| | 5.Ang.: | 6.Ang.: | | | | |
| Seltenheit | 1.Ang.: Anthropogen verdrängt | | | | | |
| Schutzstatus | 1.Ang.: Kein Schutzstatus | | 2.Ang.: | | | |
| | 3.Ang.: | | 4.Ang.: | | | |
| Vorschlag | 1.Ang.: Kein Schutzvorschlag | | 2.Ang.: | | | |
| | 3.Ang.: | | 4.Ang.: | | | |

Begründung für den Schutzvorschlag bzw. Änderung der Schutzgebietsfläche:

| | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|--|--|--|----------------------|--|
| Fläche nach BayNatSchG | : Nicht zutreffend | | Fläche nach NatEG: Hecke: Verbot Beseitigung | | | |
| Rechtl./Planer. Festlegungen | 1.Ang.: Nicht vorhanden | | 2.Ang.: | | | |
| Standort: Flacher Hang (10' | Geologie: Burgsandstein | | 3.Ang.: | | | |
| Nutzung | 1.Ang.: Teilfläche ohne Nutzg. | | 2.Ang.: Stockhieb | | Neigung: 5 Expos.: S | |
| | 3.Ang.: | | 4.Ang.: | | | |
| Angrenzende Nutzung | 1.Ang.: Landwirtschaft - Acker | | 2.Ang.: Landwirtsch.- Grünland | | | |
| | 3.Ang.: Straße | | 4.Ang.: Unbefestigter Feldweg | | | |
| Beeinträchtigung | 1.Ang.: Eutrophierung | | 2.Ang.: Ablagerung | | | |
| | 3.Ang.: Fehlende Pufferzone | | 4.Ang.: | | | |
| Gefährdung | 1.Ang.: Keine Angabe | | 2.Ang.: | | | |
| | 3.Ang.: | | 4.Ang.: | | | |
| Zweck der Pflege | 1.Ang.: Keine Angabe | | 2.Ang.: | | | |
| Art der Pflege | 1.Ang.: keine Angabe | | 2.Ang.: | | | |
| | 3.Ang.: | | 4.Ang.: | | | |
| Sicherungsmaßnahmen | 1.Ang.: Keine Angabe | | 2.Ang.: | | | |
| | 3.Ang.: | | 4.Ang.: | | | |

Flurkarten:

NW07524

NW07525

NW07625

Artenschutznachweis:

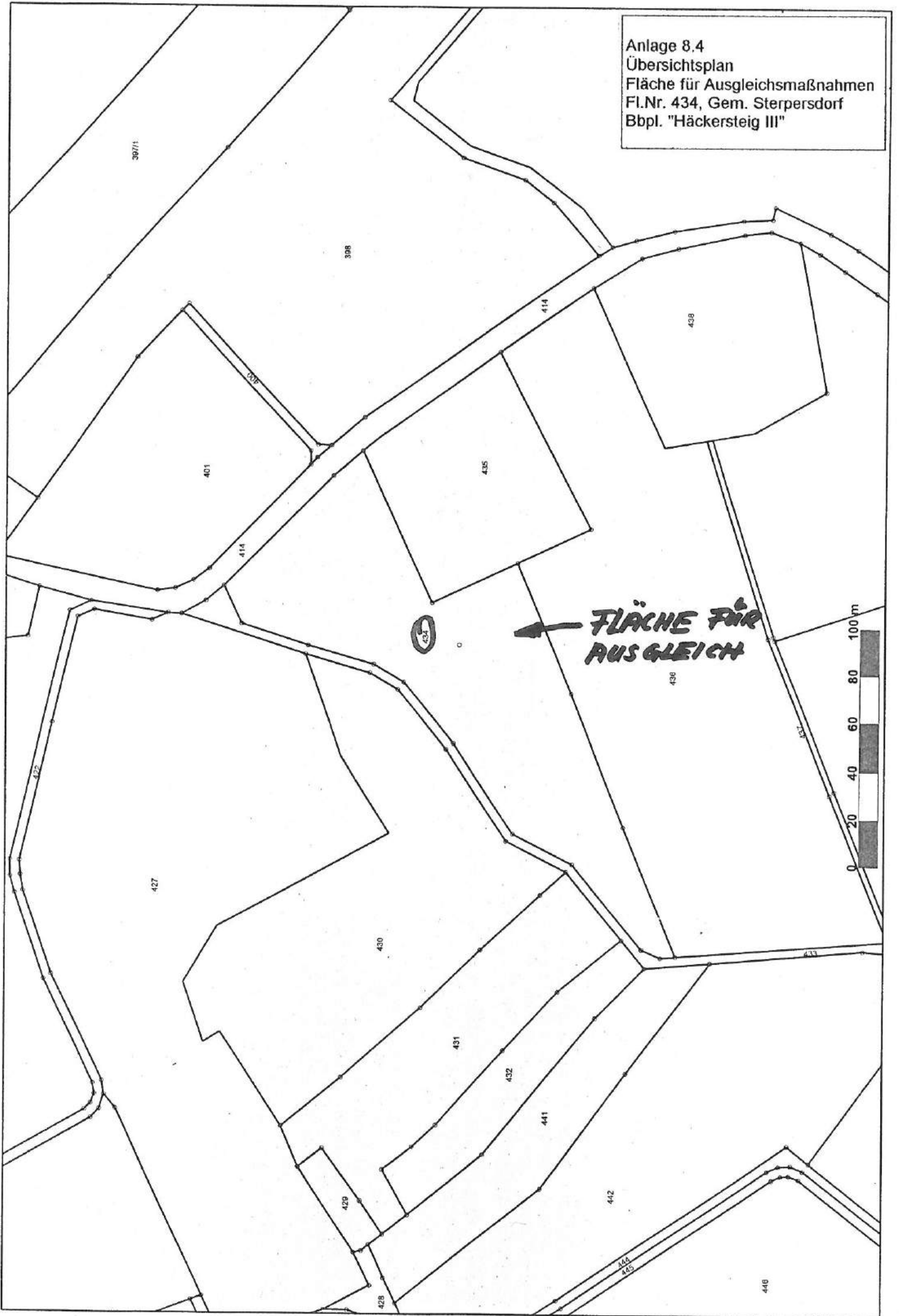
Literatur/Kontakt:

Spalte 1: 1-300 = lfd.Nr.der Arten; Spalte 2: XXX = Familie bei Fauna (z.B.LYC)
 Spalte 2: Y = Lebensform bei Flora: B = Baum S = Strauch G = Grasartig K = Krautartig
 Spalte nach Art: 1-4 = Status der RL Bayern; 5-8 = Fauna der RL-BRD ohne RL-Status in Bayern;
 B = Flora der RL-BRD ohne RL-Status in Bayern; R = Sammelart mit unterschied. RL-Status der Kleinarten.

Pflanzen oder Tierarten:

- | | | |
|----|-----|---------------------------|
| 1 | B | MALUS SYLVESTRIS AGG. |
| 2 | B | PINUS SYLVESTRIS |
| 3 | B | POPULUS ALBA |
| 4 | B | POPULUS TREMULA |
| 5 | B | PRUNUS AVIUM |
| 6 | B | PRUNUS DOMESTICA |
| 7 | B | PYRUS COMMUNIS AGG. |
| 8 | B | QUERCUS ROBUR |
| 9 | S | CORYLUS AVELLANA |
| 10 | S | CRATAEGUS LAEVIGATA AGG. |
| 11 | S | CYTISUS SCOPARIUS |
| 12 | S | EUONYMUS EUROPAEA |
| 13 | S | PRUNUS SPINOSA AGG. |
| 14 | S | RIBES UVA-CRISPA |
| 15 | S | ROSA CANINA AGG. |
| 16 | S | RUBUS FRUTICOSUS AGG. |
| 17 | S | SALIX CAPREA |
| 18 | S | SALIX FRAGILIS AGG. |
| 19 | S | SAMBUCUS NIGRA |
| 20 | K | AGRIMONIA EUPATORIA |
| 21 | K | ALLIARIA PETIOLATA |
| 22 | K | CHELIDONIUM MAJUS |
| 23 | K | DRYOPTERIS FILIX-MAS AGG. |
| 24 | K | FRAGARIA VESCA |
| 25 | K | GALIUM APARINE AGG. |
| 26 | K | GERANIUM ROBERTIANUM AGG. |
| 27 | K | GEUM URBANUM |
| 28 | K | GLECHOMA HEDERACEA AGG. |
| 29 | K | HUMULUS LUPULUS |
| 30 | K | HYPERICUM PERFORATUM |
| 31 | K | RANUNCULUS FICARIA |
| 32 | K | SAXIFRAGA GRANULATA |
| 33 | K | SEDUM TELEPHIUM AGG. |
| 34 | K | URTICA DIOICA |
| 35 | K | VERONICA CHAMAEDRYS AGG. |
| 36 | SYL | FELDSCHWIRL |

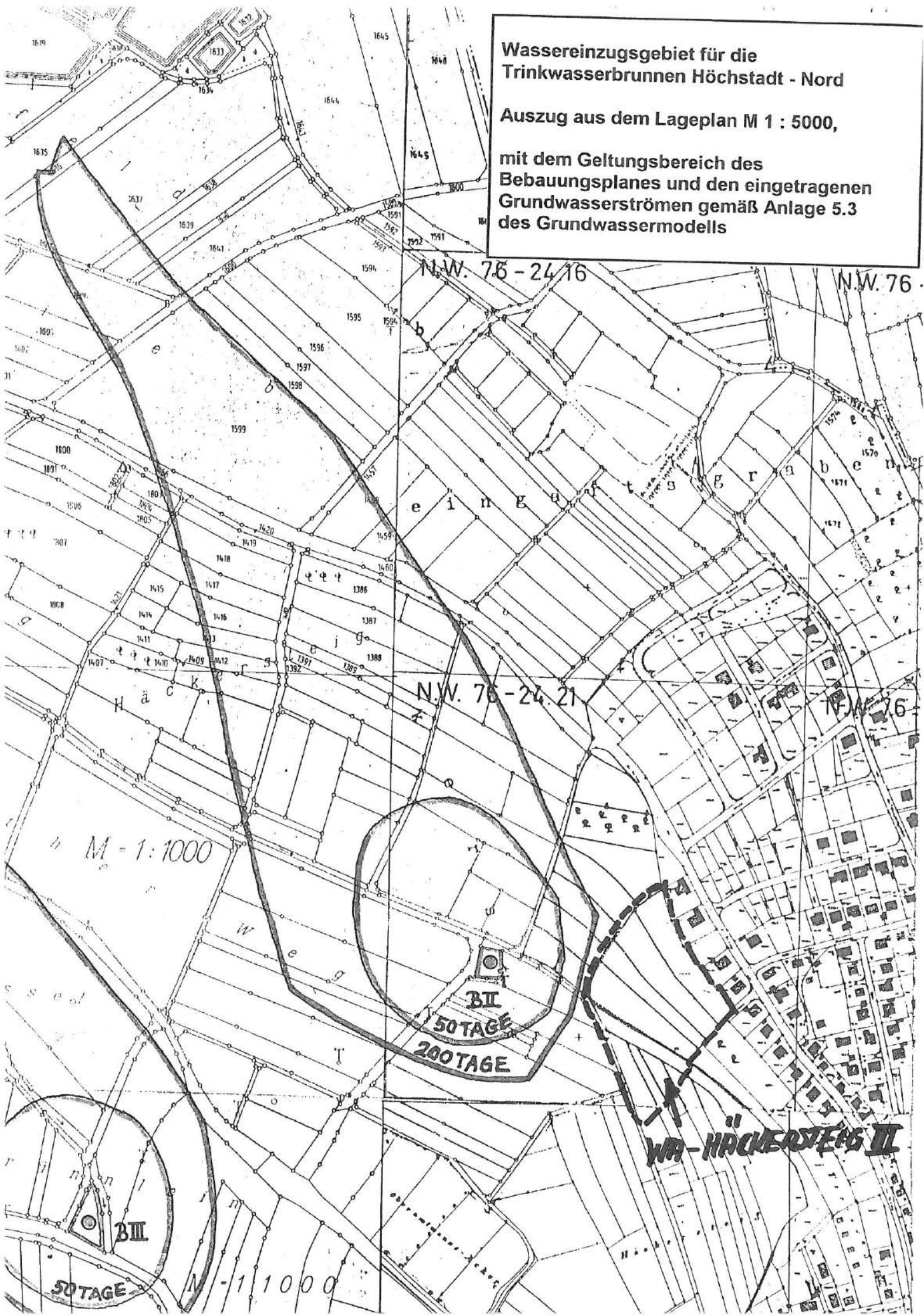
Anlage 8.4
Übersichtsplan
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Fl.Nr. 434, Gem. Sterpersdorf
Bbpl. "Häckersteig III"



Wassereinzugsgebiet für die
Trinkwasserbrunnen Höchststadt - Nord

Auszug aus dem Lageplan M 1 : 5000,

mit dem Geltungsbereich des
Bebauungsplanes und den eingetragenen
Grundwasserströmen gemäß Anlage 5.3
des Grundwassermodells



STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN "Häckersteig III"

Zusammenfassende Erklärung :

1. Anlass der Planung :

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage. Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist.

Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Erlangen-Höchststadt-Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren.

Diese Voraussetzungen haben mit dazu beigetragen, dass Höchststadt in den letzten Jahren ein großes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat.

Höchststadt ist gemäß der Neufassung des LEP Bayern vom 01.03.1994 als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen.

Dem zu erwartenden Bedarf nach Bauland wurde bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der 1978 wirksam geworden ist bereits Rechnung getragen.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31. Oktober 1997, wurde diese Entwicklung fortgeführt.

Die Stadt Höchststadt führt als kontinuierliche Fortsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung die Bauleitplanung als Fortsetzung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Bedarf durch.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat daher in seiner Sitzung am 11.04.2005 beschlossen, für den Bereich : " Häckersteig III " einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei der vorgesehenen Wohnbebauung wurde die Planung konsequent nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt, mit der zusätzlichen Zielsetzung, möglichst viele Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

2. Verfahrensablauf :

| | |
|---------------------------|---|
| 11.04.2005 | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „ Häckersteig III“ |
| 13.02.2006 | Billigung des Vorentwurfs |
| 06.03.2006 bis 07.04.2006 | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| 04.09.2006 bis 04.10.2006 | Vorzeitige Bürgerbeteiligung |

| | |
|---------------------------|--|
| 16.10. 2006 | Abwägung der Belange aus der vorgezogene Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Billigung der Überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes. Beschluss der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes. |
| 13.11.2006 bis 14.12.2006 | Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 27.12.2006 bis 29.01.2007 | Erneute Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wegen eines Formfehlers bei der Formulierung der vorhergehenden Veröffentlichung. |
| 26.02.2007 | Abwägung der Belange nach Auslegung und erneuter Beteiligung der TÖB. Beschluss, die überarbeiteten Fassung des Bebauungsplans erneut auszulegen. |
| 19.03.2007 bis 20.04.2007 | Erneute Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wegen der Änderung der zul. Bauweise in der Nord-Osthälfte des Planungsgebietes. |
| 25.06.2007 | Keine Abwägung von Belangen nach erneuter Auslegung und Beteiligung der TÖB erforderlich. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Häckersteig III“. |
| 13.07.2007 | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Häckersteig III“. |

3. Berücksichtigung der Umweltbelange :

Bereits im Vorfeld wurde im Rahmen des „Scoping“ mit dem Landratsamt Höchststadt das erforderliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans abgeklärt, ebenso wurde mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt im Vorfeld das Planungsgebiet besichtigt und hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Gleichzeitig wurden die notwendigen bzw. möglichen Maßnahmen für einen erforderlichen Ausgleich überlegt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet und im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zur Zeit wird das Planungsgebiet teilweise als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt, einige Bereiche liegen seit einiger Zeit brach.

Die ökologische und landschaftliche Struktur des Planungsgebietes wird durch einen offenen Graben , sowie durch eine kleinere Heckenstruktur an der Nordgrenze des Planungsgebietes und einen ca. 3 m breiten Rain, der in der Mitte des Planungsgebietes von Osten nach Westen verläuft, geprägt.

Mittlere bis hohe Bedeutung hat es für die lokale Naherholung/Wohnumfeld.

Vorbelastungen bestehen nicht.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden und den Wegfall von Gehölzen erheblich verändert.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Bewohner der benachbarten Baugebiete, durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes sind zumutbar.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch grünordnerische Maßnahmen nicht ganz kompensiert werden.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung sowie durch Kompensation im Plangebiet teilweise reduziert werden. Es bleiben jedoch Beeinträchtigungen, die extern kompensiert werden müssen.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die entsprechenden Festsetzungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Die Herstellung einer ansprechenden Ortsrandssituation kann durch die Pflanzung von Bäumen sowie die Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden.

Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können gemäß der Ausgleichsmaßnahmen nach Pkt. 4. 6 der Begründung vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Ergebnis der Abwägung :

Aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der Auslegung sind lediglich Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, die sich auf die zulässige Bauweise im Planungsgebiet beziehen.

Die daraus resultierenden Wünsche wurden im vertretbaren Rahmen des Planungskonzeptes berücksichtigt.

Seitens der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange waren die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landratsamtes wegen der Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserversorgung der Stadt Höchststadt von großer Bedeutung, da sich der überplante Bereich zur Zeit noch in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserversorgung der Stadt Höchststadt befindet. Hierauf wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen – GW – hingewiesen.

Aus der Anlage 8.5 zur Begründung ist zu ersehen, dass die 200 – Tagelinie des Grundwassermodells außerhalb des Bereiches Häckersteig III liegt, die bei einer Neuordnung, bzw. Neuausweisung der Wasserschutzgebiete nach dem vorhandenen Grundwassermodell, der Begrenzung der neuen weiteren Schutzzone III für den Brunnen II entsprechend der Musterschutzgebietsverordnung entsprechen wird.

Die Einleitung dieses Verfahrens zur Neuordnung der Wasserschutzgebiete wird kurzfristig angestrebt. Bis dahin gilt für die gesamte Fläche des Planungsgebietes die Schutzgebietsverordnung vom 05.06.1987.

Auf die Auflagen und Bedingungen, Merkblätter, Richtlinien usw. die für diesen Bereich gelten wird unter III. Hinweise in der Anlage zum Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Alle weiteren Hinweise oder Empfehlungen aus der Beteiligung der TÖB waren von untergeordneter Bedeutung und konnten in die Planung integriert werden.

Durch die Planung wird der vorhandene Charakter der Nachbarbebauung konsequent fortgesetzt. Alternativlösungen haben sich daher nicht angeboten.

Höchststadt 13.07.2007

