

Bekanntmachung des Bebauungsplans „Schellenberg-Galgenberg“ 2. Änderung

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan „Schellenberg-Galgenberg“, 2. Änderung, bestehend aus der Planbeilage in der Fassung vom 25.10.1999 mit den dazugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen, Text und Begründung, mit Beschluss vom 15.05.2000 als Satzung beschlossen.

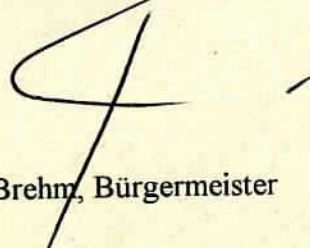
Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Höchststadt a.d.Aisch geltend gemacht worden sind. Ebenso ist ein etwaiger Mangel der Abwägung gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn er nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche bei Eingriffen dieses Bebauungsplans in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche, wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan „Schellenberg-Galgenberg“ 2. Änderung mit seinen Beilagen liegt bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Marktplatz 5, Zimmer E 10 zur Einsichtnahme für jedermann aus. Es kann Auskunft über den Inhalt des Planwerks verlangt werden. Der Bebauungsplan wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Höchststadt, 18.05.2000

Stadt Höchststadt a.d.Aisch


Brehm, Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2000

Abgenommen am:

31.08.00

Unterschrift, Dienstbezeichnung





ZEICHNERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone
- Feld 1: Art der Nutzung
Feld 2: Zahl der Vollgeschosse
Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)
Feld 4: Geschöflächenzahl (GFZ)
Feld 5: Bauweise
Feld 6: Dachneigung
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Stützmauer
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß - Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt zwingend
- Garage: (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)
- Hecke (auf Böschung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baumpflanzung zwingend
- Baumpflanzung erhalten
- Straucher zwingend
- Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- Maße in Meter
- Grünflächen
- Verlauf Geländeschnitt
- Biotop lt. Kartierung
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 49 Abs. Nr.24 u. Abs.6 BauGB!

B) Für die Hinweise

- Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Hohenschichtlinien
- Bestehende Gebäude
- Flurstücks- Nr.
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenangaben über NN
- Bauverbotsgrenze

AUFSTELLUNGSVERMERK: 2. ÄNDERUNG

Aufstellung beschlossen am 02.02.1998
 Beschl. bekanntgemacht am 06.02.1998
 Datum: 24.05.2000
 1. Bürgermeister



AUSLEGUNGSVERMERK:

1. AUSLEGUNG
 Gebilligt und beschlossen am 07.12.1998
 Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 23.12.1998
 Öffentliche Auslegung vom 04.01.1999 bis 05.02.1999
 Datum: 24.05.2000
 1. Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS:

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgestellt am 15.05.2000
 Datum: 24.05.2000
 1. Bürgermeister



GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
 Datum:
 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

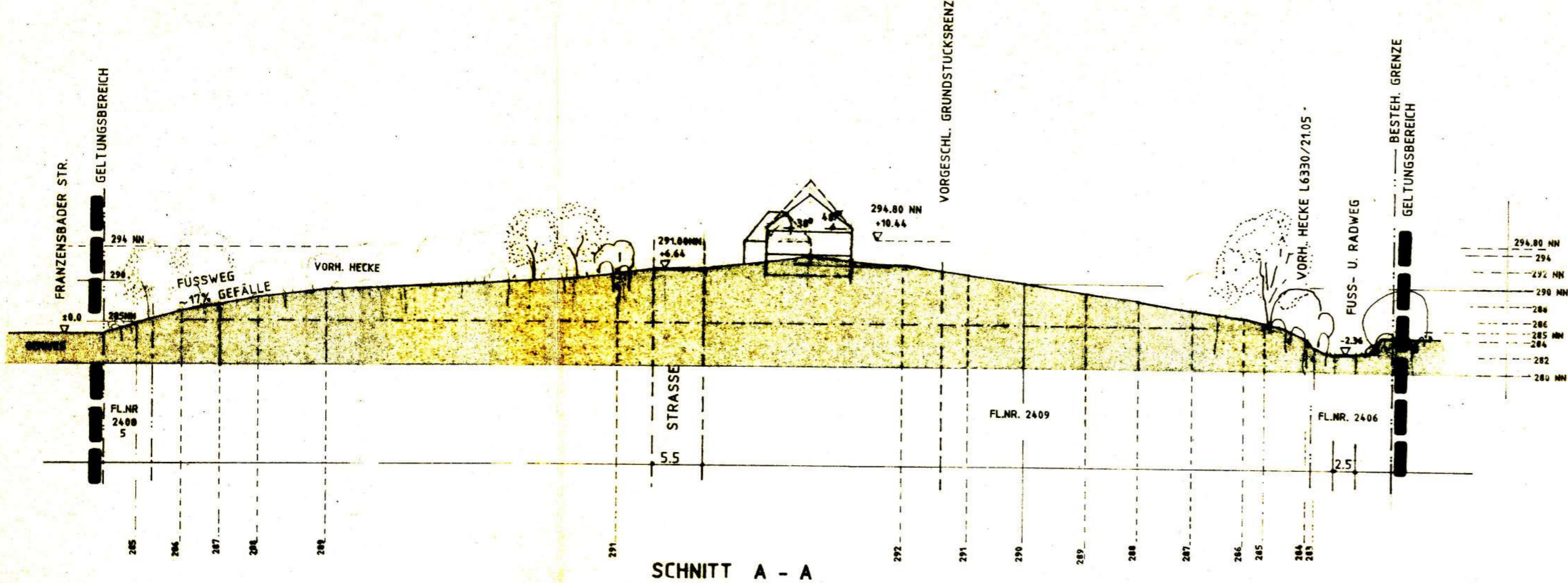
Wirksam geworden am 26.05.2000
 Datum: 24.05.2000
 1. Bürgermeister

**STADT HÖCHSTADT
 BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
 „SCHELLENBERG -
 GALGENBERG“**

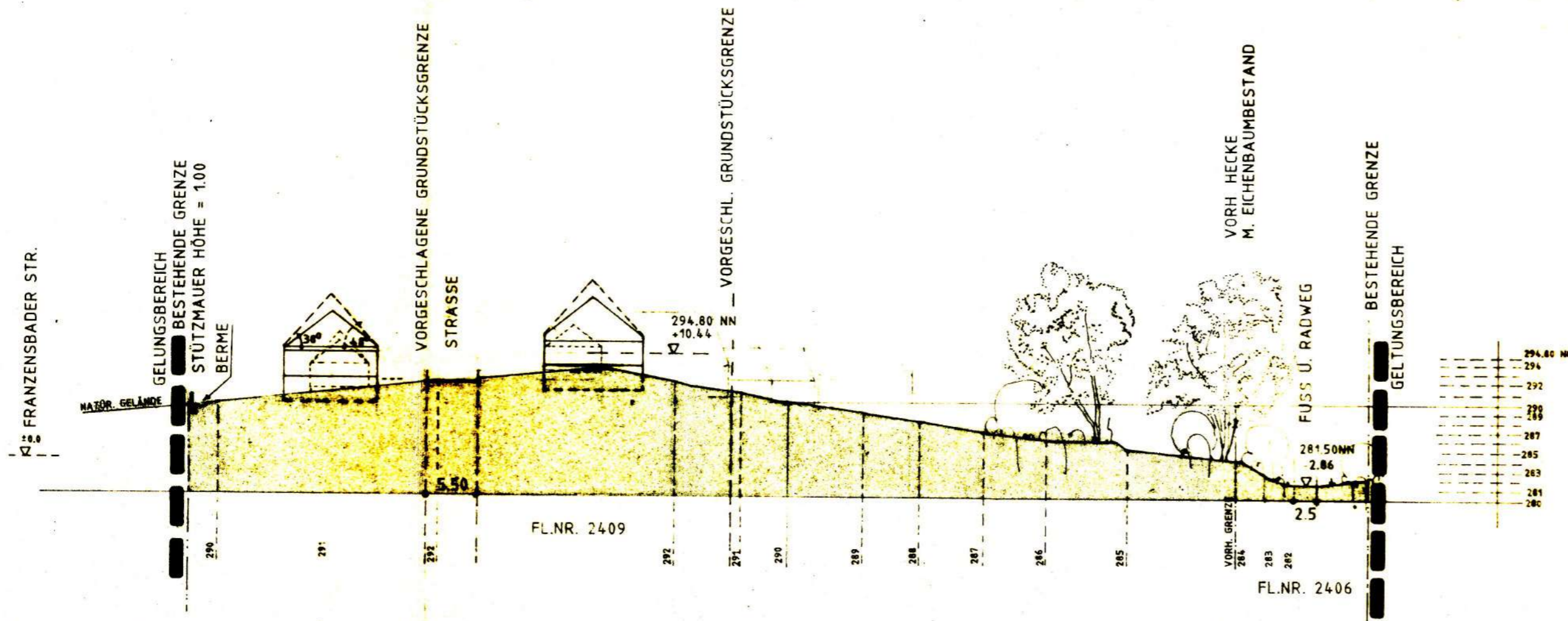
2. ÄNDERUNG STAND: 15.05.2000

BEARBEITET:
 ARCHITEKTEN GÜNL + RUHMANN
 REBENWEG 7
 91316 HÖCHSTADT/AISCH
 TEL. 09193/1445
 FAX 09193/5850

HÖCHSTADT/A. DEN 24.11.1998
 GEÄNDERT: 26.07.1999
 ERGÄNZT: STÜTZMAUER, 25.10.1999
 GRÜNFLÄCHEN HINTERLEGT



SCHNITT A - A

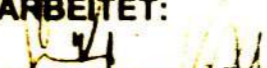


SCHNITT B - B

STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000 „SCHELLENBERG - GALGENBERG“

Gelände- Höhenschnitt
und Schema Bebauung M. 1/500

2. ÄNDERUNG STAND: 15.05.2000

BEARBEITET:

 ARCHITEKTEN GÜNL + RUHMANN
 REBENWEG 7
 91315 HÖCHSTADT/AISCH
 TEL. 09193/1445
 FAX 09193/5850

STADT HÖCHSTADT a.d.AISCH
BEBAUUNGSPLAN „SCHELLENBERG-GALGENBERG“
2. Änderung / Stand: 15.05.2000

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
(als Bestandteil des Bebauungsplanes)

1. Wohneinheiten:

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Zulässige Geschoßfläche:

Die Geschoßfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenräume in anderen Geschoßen sind ebenfalls mitzurechnen.

Vollgeschoße sind Geschoße, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschoße gelten Kellergeschoße, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

3. 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.

4. Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über der mittleren Gehsteigoberkante liegen, bergseitig der Erschließungsstraße darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 0,30 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Geländeschnitt mit Eintragung der Höhenkoten an den Grundstücksecken, sowie für Gehsteigoberkante und Oberkante Erdgeschoß- und Untergeschoßrohfußboden einzuzeichnen.

Vor Beginn der Fundamentarbeiten ist von der Bauaufsicht des Landratsamtes das Schnurgerüst abnehmen zu lassen.

5. **Kniestock:**

Kniestöcke sind nur bis maximal 50 cm Höhe ab Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß zulässig, gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Dacheindeckung mit der Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

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

6. **Dachform:**

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

7. **Dachneigung:**

Die zulässige Dachneigung beträgt: $38^{\circ} - 48^{\circ}$

8. **Dacheindeckung:**

Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Ziegel oder Betonsteine zulässig.

9. **Dachgauben, Dachloggien:**

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube darf max. 3,0 m sein, bei mittleren 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.

10. **Sonnenkollektoren:**

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule in den Dachflächen sind zugelassen.

11. **Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:**

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

12. 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.

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

Die Garagen sind in der Bauart und im Stil den Wohngebäuden anzugleichen.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind einander in Bezug auf Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung entsprechend anzupassen.

Carports sind zulässig. Vor Carports ist ebenfalls ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

13. Befestigte Flächen:

Die Zufahrten zu den Garagen und Carports, die Stauräume, sowie die offenen Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden; der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserdurchlässig sein.

Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

14. Grundstückseinfriedung:

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun zugelassen.

Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 1,0 m nicht überschreiten.

Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm über OK-Straßenbelag.

15. Stützmauern:

Massive Stützmauern sind im Bereich der geneigten Baugrundstücke bis maximal 1 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Auffüllungen bzw. Veränderungen der natürlichen Geländelage entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Bebauungsplanbereich nicht zulässig.

16. Grünodnerische Maßnahmen:

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 20% der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die im Plan festgesetzten Standorte für die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte „Hausbäume“, sind zwingend vorgeschrieben. Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Kastanie usw. sowie heimische Obstbäume, z.B. Walnuß, Birne, usw.

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Heckenzüge und Einzelbäume (Eichen) sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht. Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

Ortsrandeingrünung:

Der Rand der festgesetzten Grünfläche entlang des nordöstlichen Geltungsbereiches und bei den als Biotop eingestuften Hecken entlang des Hohlweges ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten, z.B. Haselnuß, Weißdorn, Heckenrose, Holunder, Hartriegel usw.

17. Regenwasser:

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zuzuführen.

Überschüssiges Regenwasser auf den Grundstücken sollte bei geeignetem Untergrund möglichst versickert werden.

Die Trennung des Regenwassers vom sonstigen Abwasser ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, einschl. Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muß pro angefangene 100 m² Dachfläche mindestens 2 cbm betragen. Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5 cbm nicht unterschreiten.

Bei Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 -Technische Regeln für Trinkwasserinstallation- zu beachten.

Beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die entsprechenden Punkte unter II. Hinweise zu beachten.

II. HINWEISE:

1. Versickerungsanlagen für Regenwasser:

Folgende Punkte sind beim Bau von Versickerungsanlagen zu beachten:

- Der anstehende Untergrund muß versickerungsfähig sein.
- Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme -Versickerung- nach den geltenden Vorschriften und den allgemeinen Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.
- Der Sickerschacht ist nach DIN 4261 Teil 1 Bild 7 zu erstellen.
- Der erforderliche Grundwasserflurabstand ab OK-Reinigungsschicht muß mind. 1,50 m betragen.
- Die Sickeranlage ist mind. einmal jährlich zu kontrollieren und ggfs. von Ablagerungen zu räumen.
- Es ist sicherzustellen, daß kein angefaultes Niederschlagswasser aus dem Auffangbehälter versickert wird. Die Auffangbehälter sind regelmäßig zu leeren.
- Bei der Wartung des Sickerschachtes und bei der Regenwasserentnahme sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten!
- Sollten die Untergrundverhältnisse eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nicht zulassen, so ist durch geeignete Gegenmaßnahmen einer Abflußverschärfung und Beschleunigung entgegenzuwirken.

2. Bodenfunde, Bodendenkmale:

Im Nahbereich der heutigen Städte und Dörfer sind sehr häufig Gegenstände des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Boden verborgen. Als kulturgeschichtliche Quellen genießen solche Gegenstände Schutz des Denkmalschutzgesetzes.

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

3. Höhenfestpunkt

Der innerhalb des Planungsgebiets gelegene Trigonometrische Punkt Höchststadt 1 (im Bebauungsplan mit „HÖ 1“ bezeichnet) stellt einen sehr wichtigen Vermessungspunkt dar, der unbedingt erhalten werden soll. Der mit einem Granitpfeiler vermarkte Punkt ist während der Bauarbeiten zuverlässig zu schützen.

Aufgestellt:

architekten günter + hubmann
leberweg 2 30216 Höchststadt/Aisch
Tel. 0512 9711111 Fax 0512 9711112
www.g+h.de



Höchststadt/Aisch, 15.05.2000

Begründung

Bebauungsplan Schellenberg-Galgenberg
2. Änderung / Stand: 15.05.2000

der Stadt

HÖCHSTADT a. d. Aisch

Landkreis Erlangen-Höchstadt



Architekten Günl und Ruhmann

Bearbeitung: A. Ruhmann

Dipl.- Ing. Architekt

Rebenweg 7, 91315 Höchstadt/Aisch

Postfach 1247, 91312 Höchstadt/Aisch

Tel.: 09193/1445 Fax: 09193/5850

A) ALLGEMEIN

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet besteht.

Desweiteren soll in der Grünfläche im nördlichen Ausläufer des Geltungsbereichs ein Lehrbienenhaus entstehen. Eine weitere bauliche Nutzung, die über den Bestandsschutz hinausgeht, ist nicht vorgesehen.

Da sich die vertragliche Grundstücksregelung die Flurnummern 2439 und 2438 betreffend schwierig gestaltet, werden diese Grundstücke aus dem Planungsgebiet genommen. Der Geltungsbereich verringert sich dadurch von ca. 3,0 ha auf ca. 2,5 ha.

Die Änderung umfaßt am Galgenberg-Schellenberg:

Flur- Nr. 2406; 2408/5; 2409; 2443/3
und Teilflächen aus Flur- Nr. 2407 und 2443.

Als Kompensation für den Eingriff werden auf Stadtgebiet in der Gemarkung Greuth Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand: Oktober 1998 ermittelt.

Ein weiterer Ausgleich ist durch eine Biotopverpflanzung auf die sanierte Hausmülldeponie der Stadt Höchststadt vorgesehen. Die Darstellung erfolgt in einem gesonderten Ausgleichsplan.

B) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das zu überplanende Gebiet ist im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan** als Grünfläche ausgewiesen.

C) LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- Das Gebiet liegt am östlichen Stadtrand von Höchststadt a. d. Aisch südlich der B 470.
- Im Süden, Norden und Westen grenzt es an Wohngebiete, im Osten an Grünflächen mit kartierten Biotopen.
- Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,5 ha.
- Zur Bundesstraße B 470 ist eine Bauverbotszone einzuhalten.

D) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,75 ha
2. Öffentliche Grünfläche	ca. 1,51 ha
3. Öffentliche Verkehrsfläche	<u>ca. 0,25 ha</u>
Geltungsbereich gesamt:	ca. 2,51 ha

=====

E) ERSCHLIEßUNG

Um den in Ost-West-Richtung verlaufenden Heckenstreifen mit Überhältern aus Eichen an der Böschungskante in der Mitte des Planungsgebiets zu erhalten (zwischen Hohlweg und Flur- Nr. 2408/1) wird das Wohngebiet mit 13 freistehenden Einzel- und Doppelhäusern aus südlicher Richtung über eine öffentliche Straße erschlossen, die an die Straße „Am Galgenberg“ angebunden wird.

Die Erschließung des Lehrbienenhauses erfolgt über den Hohlweg am Ostrand des Geltungsbereiches von der B 470 aus. Die Befestigung dieses Erschließungsweges und des daran anschließenden Fuß- und Radweges wird mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt.

Mit der Franzensbader Straße wird das Wohngebiet durch einen Fußweg verbunden.

F) IMMISSIONSSCHUTZ

1. Die Entfernung zur B 470 beträgt vom Nordrand des Wohngebietes ca. 200 m.

Die geplante Trasse der Umgehungsstraße des Nachbarortes Gremsdorf befindet sich in etwa der gleichen Entfernung.

2. Zur Regelung der für Bauleitplanungen nach DIN 18005 höheren Anforderungen an Immissionsschutzmaßnahmen wird eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt getroffen.

G) ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entwässerung von zur Bebauung vorgesehenen Gebieten und die Behandlung des Abwassers gründet sich auf:

- Art. 44 BayBO
- \$ 18a, b WHG; § 3 Abs. 1 iV. mit § 7 a WHG
- Art. 41a, b und Art. 16 BayWG.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssten die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

H) VERKEHR

Innerhalb der Baubeschränkungszone (40m vom befestigten Fahrbahnrand der B 470) ist jede bauliche Veränderung, Bebauung bzw. Veränderung der örtlichen Verhältnisse nur mit vorheriger Genehmigung des Straßenbauamtes Nürnberg möglich.
Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 2 Punkt 1 FStrG.

Die B 470 wurde im Rahmen der amtlichen Verkehrszählung 1995 mit folgenden Werten gezählt:

DTV 1995 = 9.274 Kfz/24h bei einem LKW-Anteil von 8,4 %.

I) FEUERSCHUTZ

Ein Hydrantenplan wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die wassertechnische Erschließung erstellt und dem Kreisbrandrat vorgelegt.

Feuermeldestellen sind in Form von privaten Sprechstellen mit Sicherheit in ausreichendem Maß vorhanden. Evtl. weitere erforderliche Maßnahmen zur Alarmierung der Feuerwehr werden bei Bebauung geprüft. Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes sind soweit bestehend, bereits nach EAE 85/93 angelegt. Die Belastbarkeit der Straßen ist beim Bau entsprechend zu berücksichtigen. Der Abstand der Wohngebäude im Osten beträgt ebenfalls weniger als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen.

Weitere Wendehammer wurden von der Straßenverkehrsbehörde nicht gefordert.

Die Bestimmungen für Aufenthaltsräume in allen Geschossen sowie die Ansiedlung der für die Feuerwehr erforderlichen Ausstattungen für Industrie- und Gewerbebetriebe werden im Genehmigungsverfahren nach der BayBO beachtet.

J) EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT

An der Ostseite des Geltungsbereiches befinden sich entlang eines Hohlweges die kartierten Biotope Nr. 6330-21. Sie sind in der „Biotopkartierung Bayern Flachland“ wie folgt beschrieben:
Hecken am Galgenberg

Meist gut ausgebildete Hecke aus Schlehen, Rose und Holunder, oft mit höheren Bäumen (Eichen und Obstbäume). Die Hecken sind sehr dicht, im Durchschnitt 5 m breit und 2 - 3 m hoch. Der meist nitrophile Unterwuchs deutet auf die Eutrophierung durch die angrenzenden Äcker hin; Säume sind nicht ausgebildet.

Der ganze Komplex liegt in leichter Nordhanglage und ist von intensiv genutzten Äckern umgeben; nördlich schließt eine stark befahrene Straße an, westlich ein Neubaugebiet.

Bestandsbeschreibung Fauna:

Potentieller Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten, Kleinsäuger, blütenbesuchende Insekten und netzbauende Spinnen.

Der Biotopbereich erhält zum Wohngebiet hin einen Pufferstreifen von ca. 40 m Breite.

Die großkronigen Bäume an der Franzensbader Straße, an der Grenze zu Flur- Nr. 2400/1 und am Hohlweg bei Höhengichtlinie 282 wurden eingemessen und sind zu erhalten und bleiben durch einen an der Böschungskante in Ost-Westrichtung verlaufenden Gehölzstreifen von 7 m Breite verbunden.

Kartierte 13d-Flächen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Lediglich ein rund 210m² großer Teilbereich der gesamten Untersuchungsfläche entspricht den Kriterien des Art. 13d BayNatSchG und muß als ökologisch besonders wertvoll angesehen werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 30 m langen und 7 m breiten Streifen im Norden der Untersuchungsfläche in unmittelbarer Nähe des Höhenfestpunktes, an der Eichenkette angrenzend.

[Kartierung „Schellenberg-Galgenberg“, vegetationskundliche Untersuchung von Wolfgang Weis, Diplom-Biologe, Drei-Eichen-Straße 11, 91161 Hiltpoldstein, 1999]

Zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit und des noch erforderlichen Ausgleichs wird ein Naturschutzausgleichs- Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgestellt.

Auf Stadtgebiet werden in der Gemarkung Greuth Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand: Oktober 1998 ermittelt.

K) SONSTIGES

- 1) Der innerhalb des Planungsgebietes gelegene „Trigonometrische Punkt Höchststadt 1“ (im Bebauungsplan mit „HÖ 1“ bezeichnet) stellt einen sehr wichtigen Vermessungspunkt dar. Der mit einem Granitpfeiler vermarkte Punkt ist während der Bauarbeiten zuverlässig zu schützen.

- 2) Aufgrund der Flurbezeichnung und der Lage des Planungsgebietes auf einer Anhöhe im Nahbereich des Stadtkerns ist bei Ausführung der Bauarbeiten mit Bodenfunden zu rechnen, die aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutsam sein könnten.

Nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.Ä.) unverzüglich dem Bayer. LfD, hier Außenstelle Nürnberg, zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollten alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt:

Stadt Höchststadt a.d.Aisch

architekten güni + kuhmann
rebenstr. 91315 Höchststadt
postfach 1217 91312 Höchststadt
telefon: 09193/1445 telefax: 09193/5850



Höchststadt/Aisch, 24.11.1998
Geändert: 26.07.1999
Geändert: 25.10.1999

.....

1. Bürgermeister