

## **Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schellenberg-Galgenberg“**

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat den Bebauungsplan „Schellenberg-Galgenberg“, bestehend aus dem Planblatt vom 22.10.1998, einem Textteil und einer Begründung mit Beschluß des Stadtrats vom 12.10.1998 als Satzung beschlossen.

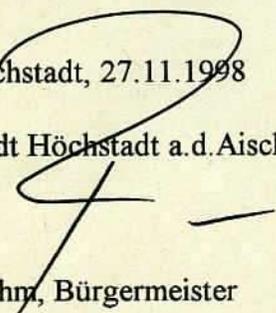
Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Dienststelle Höchststadt, hat hierzu mit Genehmigungsverfügung vom 04.11.1998, Aktenzeichen 41 610/4, festgestellt, daß Rechtsvorschriften nicht verletzt wurden und gemäß § 10 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan genehmigt.

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 schriftlich gegenüber der Stadt Höchststadt geltend gemacht worden sind. Ebenso ist ein etwaiger Mangel der Abwägung gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn er nicht innerhalb von 7 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 + 2 sowie auf 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“ 3. Änderung mit Textteil und Begründung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan ist für jedermann einzusehen. Auskunft über seinen Inhalt kann verlangt werden. Der Bebauungsplan wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Höchststadt, 27.11.1998

Stadt Höchststadt a.d.Aisch

  
Brehm, Bürgermeister

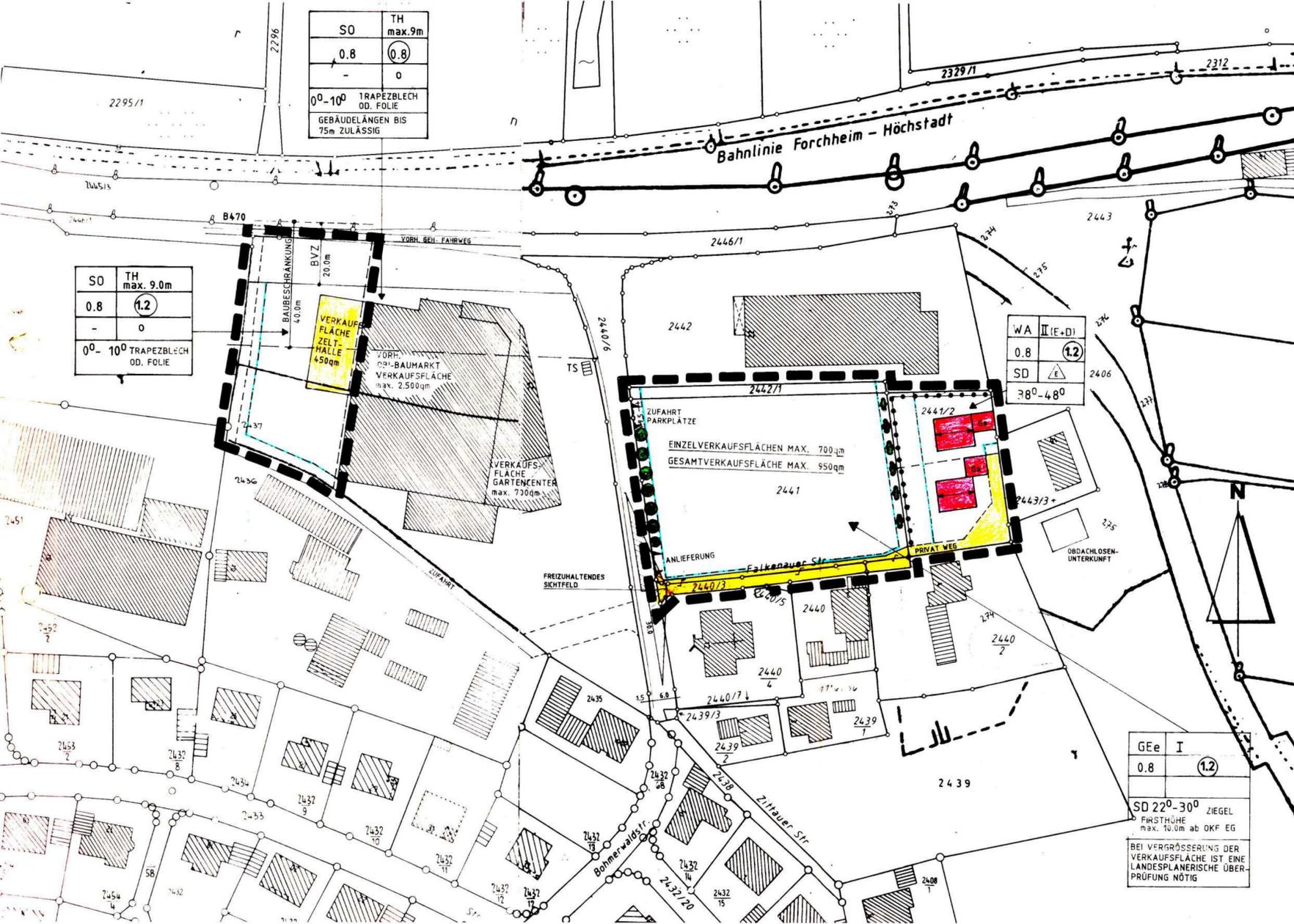


---

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 27.11.1998

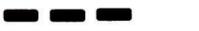
Abgenommen am:

Unterschrift, Dienstbezeichnung



**ZEICHENERKLÄRUNG**

A) Für die Festsetzungen



WA

GEe

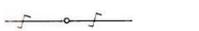
SO

1	2
3	4
5	6

0



B) Für die Hinweise



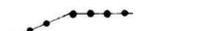
276



2441



2447



2441

Grenze des Geltungsbereiches  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Gewerbegebiet mit Einschränkung  
 Sondergebiet  
 Nutzungsschablone  
 Feld 1: Art der Nutzung  
 Feld 2: Zahl der Vollgeschoße  
 Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)  
 Feld 4: Geschoßflächenzahl (GFZ)  
 Feld 5: Bauweise  
 Feld 6: Dachneigung  
 Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrtbereich  
 Garage: (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Anpflanzen von Sträuchern  
 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
 Maße in Meter  
 Sichtflächen  
 Aufzulassende Grundstücksgrenzen  
 Bestehende Grundstücksgrenzen  
 Ehenschichtlinien  
 Bestehende Gebäude  
 Flurstücks- Nr.  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung  
 Bauverbotsgrenze

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Immissionsschutz:

Im Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEe) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2) Entwässerung:

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 BayWG

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen 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.

3) 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. Rechtgrundlagen § 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 %.

4) Feuerschutz:

Ein Hydrantenplan ist im Rahmen der Ausführungsplanung für die wassertechnische Erschließung zu erstellen und dem Kreisbrandrat vorzulegen.

Evtl. Maßnahmen zur Alarmierung der Feuerwehr sind bei Bebauung zu überprüfen.

Die Bestimmungen für Aufenthaltsräume in allen Geschossen sowie die Ansiedelung der für die Feuerwehr erforderlichen Ausstattungen für Industrie- und Gewerbebetriebe sind im Genehmigungsverfahren nach der BayBO zu beachten.

AUSLEGUNGSVERMERK: 3. ÄNDERUNG

Aufstellung beschlossen am 11.05.1998

Bekanntgemacht am 15.05.1998

Datum 30.11.1998

Bürgermeister



1. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes

Genehmigt mit Schreiben vom

Nr.

Wirksam geworden am

AUSLEGUNGSVERMERK:

1. AUSLEGUNG

Gebilligt und beschlossen am 11.05.1998

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 15.05.1998

Öffentliche Auslegung vom 27.05.1998 bis 29.06.1998

Datum

1. Bürgermeister



2. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes

Genehmigt mit Schreiben vom

Nr.

Wirksam geworden am

2. AUSLEGUNG

Gebilligt und beschlossen am 27.07.1998

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 07.08.1998

Öffentliche Auslegung vom 18.08.1998 bis 21.09.1998

Datum

1. Bürgermeister



3. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes

Genehmigt mit Schreiben vom

Nr.

Wirksam geworden am

SATZUNGSBESCHLUSS:

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen

Aufgestellt am 12.10.1998

Datum

1. Bürgermeister



4. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes

Genehmigt mit Schreiben vom

Nr.

Wirksam geworden am

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt mit Schreiben vom 04.11.1998 Nr. 41/610/K

Datum 30.11.1998

1. Bürgermeister



BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Wirksam geworden am 27.11.1998

Datum 30.11.1998



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

## 3. ÄNDERUNG

BEARBEITET:  
 ARCHITEKTEN GÜNL & RUHMANN  
 REBENWEG 7  
 91315 HÖCHSTADT/AISCH  
 TEL. 09193/1445  
 FAX 09193/5850

# Begründung

Bebauungsplan Schellenberg-Galgenberg  
3. Änderung/Satzungsbeschluß vom 12.10.1998

der Stadt

**HÖCHSTADT a. d. Aisch**

Landkreis Erlangen-Höchstadt



**A) ALLGEMEIN**  
-----

Die Änderung umfaßt:

1) Östlich der Böhmerwaldstraße

die Flur-Nr. 2442/1; 2441; 2441/2; 2440/3  
und Teilfläche aus Flur- Nr. 2440/2.

An das Gebiet grenzt:

- im Westen Flur- Nr. 2440/6;
- im Süden Flur- Nr. 2440/4; 2440/5; 2440; 2440/2;
- im Osten Flur- Nr. 2409; 2443/3;
- im Norden Flur- Nr. 2442.

Die Änderung des Bebauungsplanes vom 26.04.1995 wird erforderlich, weil ein Bauinteressent einen Verkaufsmarkt errichten möchte.

Das Mischgebiet und ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes soll in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung umgewidmet werden.

2) Westlich der Böhmerwaldstraße (OBI-Baumarkt)

die Teilfläche aus Flur- Nr. 2437;

An das Gebiet grenzt:

- im Süden Flur- Nr. 2436;
- im Westen Flur Nr. 2451; 2448; 2446/1;
- im Osten Teilfläche aus Flur- Nr. 2447; 2437;
- im Norden Flur- Nr. 2446/1.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil die Firma OBI ihre Verkaufsfläche um 450 qm auf den als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesenen Bebauungsplanbereich ausgedehnt hat. Das eingeschränkte Gebiet wird deshalb in ein Sondergebiet umgewidmet.

**B) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**  
-----

Das zu überplanende Gebiet ist im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan** östlich der Böhmerwaldstraße als Mischgebiet und westlich der Böhmerwaldstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

**C) LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**  
-----

- Das Gebiet liegt am östlichen Stadtrand von Höchststadt a. d. Aisch südlich der B 470 im Bereich der Einkaufsmärkte OBI und COMET. Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet (Auto-Scholz, Möbelhaus Kratz) an; im Südosten ein Wohngebiet und ein kirchliches Grundstück.
- Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,98 ha.
- Zur Bundesstraße B 470 ist eine Bauverbotszone einzuhalten.

**D) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**  
-----

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)<br>Flur- Nr. 2442/1; 2441;  | = ca. 0,50 ha        |
| 2. Allgemeines Wohngebiet (WA)<br>Flur- Nr. 2441/2;  | = ca. 0,17 ha        |
| 3. Sondergebiet (SO)<br>Teilfläche Flur- Nr. 2447; 2437;   | = ca. 0,27 ha        |
| 4. Öffentliche Verkehrsfläche (Falkenauer Straße)<br>Flur- Nr. 2440/3;<br>Teilfläche Flur- Nr. 2441; 2440/2; | = <u>ca. 0,04 ha</u> |
| Geltungsbereich gesamt:  | ca. 0,98 ha          |

**E) ERSCHLIEÖUNG**  
-----

1. Das Sondergebiet ist eine Erweiterung des bestehenden Sondergebietes und wird über dieses erschlossen.
2. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird über zwei Ein- und Ausfahrten an der Böhmerwaldstraße erschlossen.
3. Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird die Falkenauer Straße um 1,20 m verbreitert und um ca. 14 m verlängert.  
Die Anbindung der Flur- Nr. 2441/2 über eine Aufweitung erfolgt auf 3,50 m Breite und 7,50 m Länge.

**F) SONSTIGES**  
-----

**1. Immissionsschutz:**

Im Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEe) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**2. Entwässerung**

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, müssen 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.

**3. 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 %.

**4. 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. weiter 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 50m von öffentlichen Verkehrsflächen. Weitere Wändehammer 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.

Aufgestellt:

  
architekten günt + ruhmann  
rebenweg 7 91315 höchstadt/aisch  
postfach 1247 91312 höchstadt/aisch  
telefon:09193/1445 telefax:09193/5850

Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Höchststadt/Aisch, 11.05.1998  
ergänzt lt. Stellungnahmen: 14.07.98  
ergänzt lt. Stellungnahmen: 30.09.98

.....  
1. Bürgermeister