

## Bekanntmachung

**über den Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans „Schellenberg-Galgenberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.**

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Schellenberg-Galgenberg“ im Bereich der Flurnr. 2442/1, 2441 und 2440/3 der Gemarkung Höchststadt einen Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen. Das Gebiet befindet sich südlich der B 470 und östlich der Böhmerwaldstraße. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgt ist keine Umweltprüfung erfolgt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntgabe an zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Marktplatz 5, Zimmer E 10, während der Dienststunden zur Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Hinweise gemäß § 44 BauGB:

Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 + 2 sowie auf Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 – 42 BauGB eingetretene Vermögensansprüche wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

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
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Höchststadt a.d.Aisch unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Höchststadt, 07.01.2011  
Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

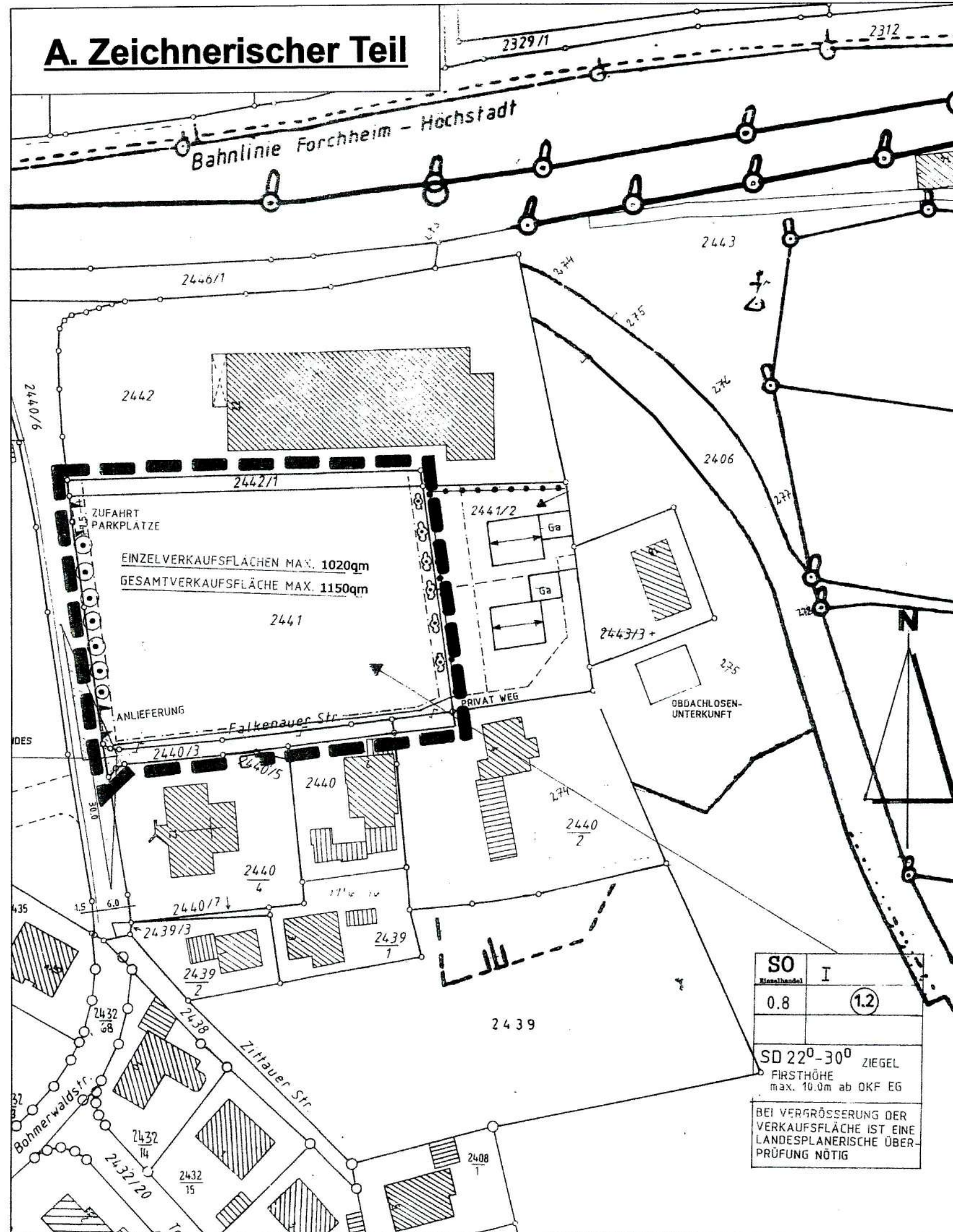
Ortsüblich bekannt gemacht am 07.01.2011

Abgenommen am: 18.03.2011

Unterschrift, Dienstbezeichnung

*fd*

# A. Zeichnerischer Teil

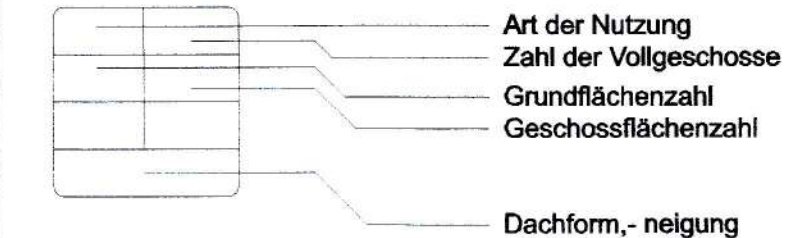


SO	I
Einzelhandel	
0.8	(1.2)
SD 22°-30° ZIEGEL	
FIRSHÖHE max. 10.0m ab OKF EG	
BEI VERGRÖßERUNG DER VERKAUFSFLÄCHE IST EINE LANDESPLANERISCHE ÜBERPRÜFUNG NOTIG	

## Zeichenerklärung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung

### Nutzungsschablone



- SO Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)
- I Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z. E. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z. E. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- SD Satteldach
- Grenze des Sondergebietes
- z. B. 12° - 30° zulässige Dachneigungen am Hauptgebäude

- ≡ Straßenverkehrsfläche/ -mit Fußweg
- ☁ Sträucher
- Baum

### B. Für Hinweise

- ▨ Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

## Präambel

Die Stadt Höchststadt an der Aisch erläßt auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.08.2007 (GVBl. S. 623), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6, die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schellenberg - Galgenberg" in Höchststadt / Aisch.

Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und einer Begründung. Im Planteil ist der Geltungsbereich gemäß § 9 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen

6. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Schellenberg - Galgenberg" (erstellt am 28.11.1994) nach §13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung".

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel)

SO Einzelhandel  
Zulässige Nutzung: Gebiet für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1020 m<sup>2</sup> und weiteren Einzelhandelsflächen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1150 m<sup>2</sup> (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Gebäude, deren Grundflächenzahl (GRZ) kleiner oder gleich 0,8 und deren Geschossflächenzahl (GFZ) nicht höher als 1,2 ist.

## Grünordnung

Die dargestellten Grünordnungsmassnahmen sind bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes

## Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. **Änderungsbeschluss:**  
Der Stadtrat Höchststadt / Aisch hat in seiner Sitzung vom 18.12.2010 die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes "Schellenberg - Galgenberg" beschlossen.

Höchststadt/Aisch, den 05.01.2011



Gerald Brehm, 1. Bürgermeister

2. **Stellungnahme der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB):**  
Die betroffene Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 08.12.2010 bis einschließlich dem 08.12.2010 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Höchststadt/Aisch, den 05.01.2011



Gerald Brehm, 1. Bürgermeister

3. **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2, Satz 3 BauGB):**  
Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 08.12.10 bis einschließlich dem 08.12.10 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Höchststadt/Aisch, den 05.01.2011



Gerald Brehm, 1. Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB):**  
Der Stadtrat Höchststadt / Aisch hat die Änderung des Bebauungsplanes, die Begründung, sowie die örtlichen Bauvorschriften am 08.12.2010 als Satzung beschlossen.

Höchststadt/Aisch, den 05.01.2011



Gerald Brehm, 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB):**  
Der Beschluss wurde am 07.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Höchststadt/Aisch, den 10.01.2011



Gerald Brehm, 1. Bürgermeister



Stadt Höchststadt / Aisch  
Landkreis Erlangen - Höchststadt

6. Änderung des Bebauungsplanes "Schellenberg - Galgenberg" nach §13a BauGB

Fl.Nr.: 2441, 2442/1, 2440/3  
Gemarkung: Höchststadt a. d. Aisch

Stand: 14. Dezember 2010

M = 1 : 1000

Planverfasser:

ING. BÜRO  
BECK

ANSBACHER STR. 20  
91413 NEUSTADT A. D. AISCH

TEL: 091 61/ 30 67 - 30 68  
FAX: 091 61/ 6 06 68  
E-Mail: bewabeck@gmx.de

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum**  
**6. Änderung**  
**Bebauungsplan nach § 13a BauGB**  
**"Bebauungsplan der Innenentwicklung"**  
**„Schellenberg- Galgenberg“**  
**der Stadt Höchststadt/ Aisch**

**1. Lage des Plangebietes, Größe, Bestand**

Das Plangebiet umfasst die Grundstück Fl. Nr. 2441, 2442/1 sowie 2440/3 der Gemarkung Höchststadt/ Aisch. Das Baugelände ist eben. Die Höhenlage liegt zwischen 275 m und 276 m üNN.

**2. Planungsrechtliche Situation.**

Für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäft auf dem Planungsgrundstück Fl. Nr. 2441 muss die baurechtliche Erlaubnis erreicht werden, da der bestehende Bebauungsplan eine Einschränkung in Bezug auf die Größe der Verkaufsflächen beinhaltet. Die weiteren bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ändert sich das Plangebiet von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für Einzelhandel. Es erfolgt eine Beschränkung auf das Lebensmittelsortiment.

**3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung.**

Der Wegfall eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem Nachbargrundstück und die gestiegenen Umsatzzahlen zeigen einen erhöhten Bedarf für den bestehenden Discounter, der bei der jetzigen Verkaufsfläche nicht mehr gesichert werden kann.

Weiterhin soll ein Bäcker mit Cafe in diesem Bereich angesiedelt werden, da auch hier durch Schließung ein Geschäft weggefallen ist

## 4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen

530 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen  
4652 m<sup>2</sup> Sondergebiet- Einzelhandel  
5182 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Im Plangebiet sind vorhanden: Einzelhandelsmarkt

Nutzung: Gebiet für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1020 m<sup>2</sup> und weiteren Einzelhandelsflächen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1150 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet ist erschlossen.

## 5. Erschließung

Das Grundstück ist über die bestehende öffentliche Straße erschlossen. Gleiches gilt für Wasser, Abwasser, Strom.

### 5.1 Fahrerschließung

Das Planungsgebiet wird über die vorhandene öffentliche Straße (Böhmerwaldstraße) erschlossen.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Abwasserableitung:

Die Abwasserableitung im gesamten Plangebiet erfolgt über das vorhandene Mischsystem.

Das Schmutz-, Oberflächen- und Niederschlagswasser wird an das ausreichend dimensionierte Kanalsystem angeschlossen und der Kläranlage zugeführt.

### 6.2 Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist mengenmäßig durch den Versorger gesichert

Das Gebiet wird in das örtliche Wasserversorgungsnetz eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt durch hydraulisch berechnete Versorgungsleitungen. Die Bereitstellung ist gesichert.

### **6.3 Energieversorgung:**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch den Anschluss und die Einbindung in das Versorgungsnetz der N-Ergie

### **6.4 Abfallentsorgung:**

Die Müll- und Problemmüllabfuhr erfolgt durch den Stadt- und Landkreis.

## **7. Grünflächen/Eingriffs-Ausgleichsregelung**

Durch die Erweiterung wird nicht in bestehende Ökosysteme eingegriffen. Auf Grund der Lage und dem Bebauungsgrad wurde das Gebiet in den TYP A eingestuft. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine relevanten Unterschiede, was den Eingriff angeht. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **8. Immissionsschutz**

Es sind keine erhöhten Auswirkungen für die Nachbarbebauung zu erwarten. Die bestehenden Einschränkungen der Betriebszeiten (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr ) und der Anlieferzeiten (07.00 Uhr bis 20.00 Uhr) bleiben bestehen.

Lärmende Aggregate z.B. Kühlmaschinen sind so zu montieren, dass eine Fortleitung von Körperschall in schallabstrahlenden Bauteilen vermieden wird.

Sämtliche lärm erzeugende Maschinen, Aggregate usw. sind dem Stand der Technik entsprechend aufzustellen, auszuführen, abzuschirmen und sorgfältig zu warten.

Sämtliche Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen

## **9. Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Im Verfahren wird nach §13a Abs.2 (1) BauGB auf die Prüfung der Umweltverträglichkeit nach §2 Abs.4 BauGB abgesehen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1. bei Städtebauprojekten von 100.000 qm und mehr die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für die Größe des Bebauungsgebietes nicht erforderlich.

## 10. Umweltbericht

Nach §2a BauGB ist ein Umweltbericht nur erforderlich, wenn eine Prüfung auf Umweltverträglichkeit erforderlich ist.

## 11. Kosten

Die Kosten der Planänderung und der Erschließung werden durch den Antragsteller getragen.

Neustadt Aisch, den 14.12.2010

ING. BÜRO BECK  
BERATUNGS- UND VERMES-  
SUNGSBÜRO  
Im Auftrag  
Ing. Büro Beck

