ZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDEGRENZE

LANDGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

W — WOHNBAUFLÄCHEN

MDe — DORFGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG KEINE NEUE GRUNDGENEHMIGUNG (VERWALTUNG GRUNDLEGENDE ÄNDERUNG DES GEBIETS)

M — GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

MD — DORFGEBIETE

G — GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Ge — EINGESCHRÄNKTE GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

SO — SONDERGEBIETE

SO — DURCHGRÜNTE SONDERGEBIETE

FLÄCHEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

	GEPLANT	BAU-VERBOTSZONE	BAU-BEGRENZUNGSZONE
BAR AUTOBAHN		40 m	100 m
B BUNDESSTRAßE		20 m	40 m
ST STAATSSTRAßE		20 m	40 m
KR KREISSTRAßE		15 m	30 m
SONSTIGE ÖFFENTLICHE UND ÖFFENTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAßEN		40 Hauptstraßen	100
SONSTIGE STRAßEN UND WEGE			

GRENZE DER ORTSDURCHFAHRT

P — RUHENDER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE

HALTESTELLE FÜR OMNIBUS

SEILBAHNANLAGEN

BAHNHOF

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

SPORTPLATZ

SP — SPORTPLATZ

SPIELPLATZ

SP — SPIELPLATZ

FREIBAD

BADEGRÜSSURPLATZ

GRÜNFLÄCHEN IM ENGEREN SIEDLUNGSBEREICH GRÜNFLÄCHEN IM ÜBERGANGSBEREICH LANDSCHAFTSBEZOGENE SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH

EINGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN

FLÄCHEN FÜR ABFALLBESEITIGUNG, ABGRABUNGEN, DER FÜR DIE GEWINNUNG VON ROHSTOFFEN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FLÄCHEN FÜR DIE GEMEINBEDARF

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

SCHULE

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

KINDERGARTEN

ALTENHEIM

SCHWERBEHINDERTENHEIM

KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

BULT

FEUERWEHR

FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FÖRDERUNGSZWECKE

ABGESTUFTHEIT

MAGERWIESEN

FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANUNGEN

ABGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN UND FÜR ERHALTUNGS-MAßNAHMEN (SIEHE FÜR ERHALTUNGSMAßNAHMEN UNTER ÄNDERUNGSVERMERK)

BD — BODENDENKMAL

LÄRMEMISSION

FLÄCHENTYPEN GEM. ART 5 ABS. 1 NR. 1 BAUNUTZUNG

FLÄCHENTYPEN GEM. ART 5 ABS. 1 NR. 2 BAUNUTZUNG

GEMEINDEGRENZE, ORTSDURCHFAHRTSGRENZE MIT BEGINNEND PFLANZEN UND TEXTNR. (BEITRAG MIT NUMMER DER INFORMATIONSTAFEL)

PRÄDIKATSWÄNDE TALMÄHNE FEUCHTE WIESEN

SUKZESSIONSFLÄCHEN

BIOTOPKARTIERTE GEHÖLZE

HÖHENFIST

BUSCH- UND BAUMGRUPPE

ALLEE

EINZELBÄUME

BAUVERBOTSGRENZE

● IM ÄNDERUNGSPLAN VORHANDENE PLANZEICHEN

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG MIT GUTEN ERHALTUNG DES GRUNDWASSERS UND FÜR DIE ABWASSERBEHANDLUNG

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRONIK MIT BEZEICHNUNG DER ANLAGE (OHNE BEZEICHNUNG = TRANSFORMATOR)

WASSER

HOCHBEHÄLTER

MOGNWASSERRÜCKHALTEBECKEN

REGENRÜCKHALTEBECKEN

ABWASSER

ABFALL

HAUPTLEITUNGEN UND HAUPTSAMMELLEITUNGEN

ELEKTRISCHE FREILEITUNG

WÄRMELEITUNG

ABWASSERLEITUNG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN FÜR SCHUTZ UND PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

WÄLDERFLÄCHEN

ABGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZGESETZES

N — NATURSCHUTZGEBIET

L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

ND — NATURDENKMAL

LB — GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

VERFAHRENSVERMERK FÜR DIE AUFSTELLUNG

AUFSTELLUNGSVERMERK: 1. ÄNDERUNG

Aufstellung beschlossen am 21.05.1998

Beschluß bekanntgemacht am 29.05.1998

Datum 30.06.1999 Siegel

1. Bürgermeister

AUSLEGUNGSVERMERK:

1. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 11.05.1998
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 29.05.1998
Öffentliche Auslegung von 10.06.1998 bis 13.07.1998

2. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 20.04.1999
Auslegung erneut ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.1999
Öffentliche Auslegung von 05.05. bis 04.06.1999

Datum 30.06.1999 Siegel

1. Bürgermeister

SATZUNGSERBECHLUSS:

Nach PRÜFung der Bedenken und Anregungen
Aufgestellt am 30.06.1999

Datum 30.06.1999 Siegel

1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt mit Auflagen von 19.11.1999 Nr. 913-8212

Datum 30.06.1999 Siegel

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Wirksam geworden am 31.03.2000

Datum: 30.06.2000

ÄNDERUNGSVERMERK

1. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes .....
Genehmigt mit Schreiben
vom ..... Nr. .....
Wirksam geworden am .....

Siegel

1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes .....
Genehmigt mit Schreiben
vom ..... Nr. .....
Wirksam geworden am .....

Siegel

1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes .....
Genehmigt mit Schreiben
vom ..... Nr. .....
Wirksam geworden am .....

Siegel

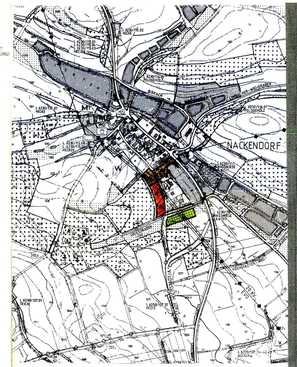
1. Bürgermeister

4. ÄNDERUNG

Datum des Änderungsplanes .....
Genehmigt mit Schreiben
vom ..... Nr. .....
Wirksam geworden am .....

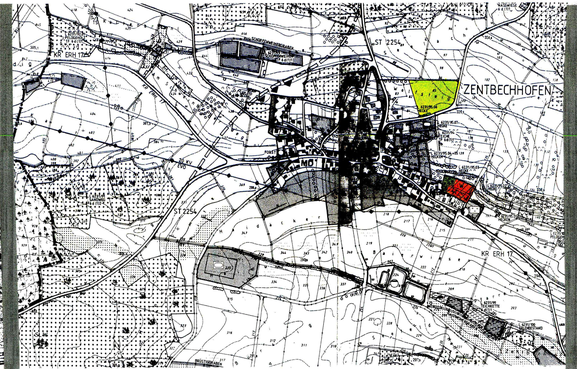
Siegel

1. Bürgermeister



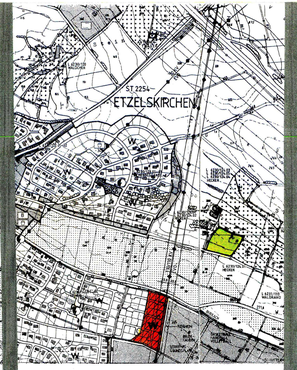
Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Nackendorf
1. Änderung Blatt Nr. 1.01 Stand: 25.10.1999

Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Medbach
1. Änderung Blatt Nr. 1.02 Stand: 25.10.1999

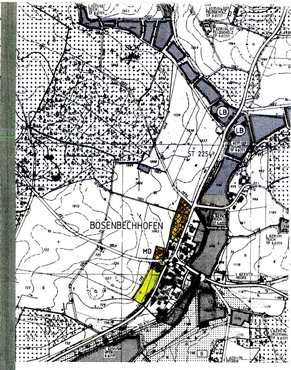


Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Zentbechhofen
1. Änderung Blatt Nr. 1.03 Stand: 25.10.1999

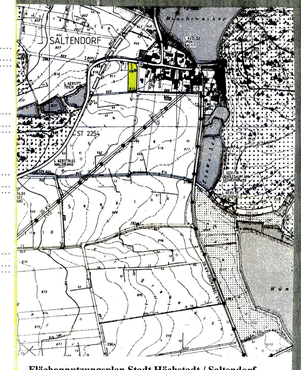
Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt - Mitte
1. Änderung Blatt Nr. 1.04 Stand: 25.10.1999



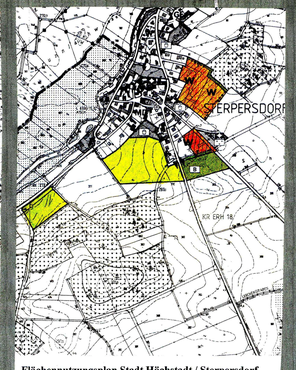
Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Etzelskirchen
1. Änderung Blatt Nr. 1.05 Stand: 25.10.1999



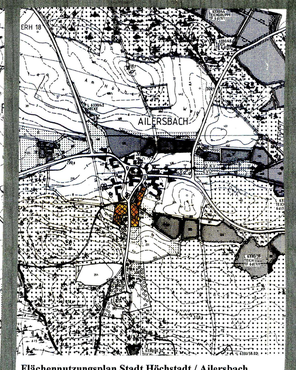
Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Bösenbechhofen
1. Änderung Blatt Nr. 1.06 Stand: 25.10.1999



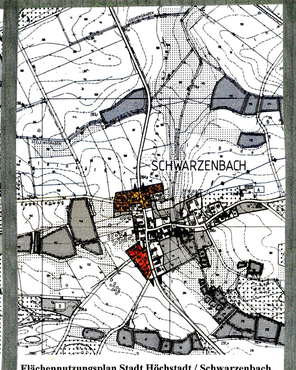
Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Saltendorf
1. Änderung Blatt Nr. 1.07 Stand: 25.10.1999



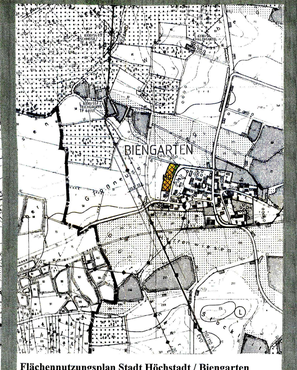
Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Sterpersdorf
1. Änderung Blatt Nr. 1.08 Stand: 25.10.1999



Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Ailersbach
1. Änderung Blatt Nr. 1.09 Stand: 25.10.1999



Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Schwarzenbach
1. Änderung Blatt Nr. 1.10 Stand: 25.10.1999



Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt / Biengarten
1. Änderung Blatt Nr. 1.11 Stand: 25.10.1999

Flächennutzungsplan Stadt Höchstadt
- Große Bauerngasse / Sandgaß -
1. Änderung Blatt Nr. 1.12 Stand: 25.10.1999

PLANTEIL

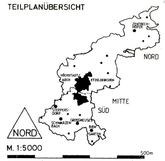
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 1. Änderung

der Stadt

HÖCHSTADT a. d. Aisch

Landkreis Erlangen-Höchstadt

TEILPLANÜBERSICHT



Erläuterungsbericht

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

1. Änderung / Stand 25.10.1999

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
Telefon: 09193/1445 Fax: 09193/5850

Inhaltsverzeichnis

1. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

2. Allgemein

2.1 Angestrebte Siedlungsziele im Stadtzentrum

2.2 Angestrebte Siedlungsziele in den Ortsteilen

2.3. Infrastruktur

2.4. Ortsbild

3. Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche

3.1 Nackendorf (Blatt Nr. 1.01)

3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.1.2 Erschließung
3.1.3 Immission
3.1.4 Einordnung in die Landschaft

3.2 Medbach (Blatt Nr. 1.02)

3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.2.2 Erschließung
3.2.3 Immission
3.2.4 Einordnung in die Landschaft

3.3. Zentbechhofen (Blatt Nr. 1.03)

3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.3.2 Erschließung
3.3.3 Immission
3.3.4 Einordnung in die Landschaft

3.4. Stadt Höchstadt - Mitte (Blatt Nr. 1.04)

3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.4.2 Erschließung
3.4.3 Immission
3.4.4 Städtebauliche Einordnung

3.5 Etzelskirchen (Blatt Nr. 1.05)

3.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.5.2 Erschließung
3.5.3 Immission
3.5.4 Einordnung in die Landschaft

3.6 Bösenbechhofen (Blatt Nr. 1.06)

3.6.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.6.2 Erschließung
3.6.3 Immission
3.6.4 Einordnung in die Landschaft

3.7 Saltendorf (Blatt Nr. 1.07)

3.7.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.7.2 Erschließung
3.7.3 Immission
3.7.4 Einordnung in die Landschaft

3.8 Sterpersdorf (Blatt Nr. 1.08)

3.8.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.8.2 Erschließung
3.8.3 Immission
3.8.4 Einordnung in die Landschaft

3.9 Ailersbach (Blatt Nr. 1.09)

3.9.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.9.2 Erschließung
3.9.3 Immission
3.9.4 Einordnung in die Landschaft

3.10 Schwarzenbach (Blatt Nr. 1.10)

3.10.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.10.2 Erschließung
3.10.3 Immission
3.10.4 Einordnung in die Landschaft

3.11 Biengarten (Blatt Nr. 1.11)

3.11.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.11.2 Erschließung
3.11.3 Immission
3.11.4 Einordnung in die Landschaft

3.12 Große Bauerngasse/Sandgaß (Blatt Nr. 1.12)

3.12.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
3.12.2 Erschließung
3.12.3 Immission
3.12.4 Einordnung in die Landschaft

4. Literatur / Quellennachweis

5. Flächenübersicht

1. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Bauamt
Schloßberg 10
91315 Höchstadt/Aisch

Finanzamt Erlangen
Geschäftsstelle und Einheitsbew.
Schubertstraße 10
91052 Erlangen

Regierung von Mittelfranken
Höhere Landesplanungsbehörde
Postfach 606
91509 Ansbach

Regierung von Mittelfranken
Regionalplanungsstelle
Postfach 606
91509 Ansbach 2 x

Planungsverband Nürnberg
Industrieregion Mittelfranken (7)
Hauptmarkt 18/IV
90403 Nürnberg

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Geschäftsstelle
Blumenstraße 3
90402 Nürnberg

Straßenbauamt Nürnberg
Geschäftsstelle
Flaschenhofstraße 53
90402 Nürnberg

Direktion für ländliche Entwicklung
Geschäftsstelle
Nonnenbrücke 7a
96047 Bamberg

Direktion für ländliche Entwicklung
Geschäftsstelle
Philipp- Zorn- Straße 37
91522 Ansbach

Amt für Landwirtschaft und Ernährung
St.-Georg-Straße 11a
91315 Höchstadt/Aisch

Energieversorgung Oberfranken
Geschäftsstelle
Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

Deutsche Telekom AG
Niederlassung Nürnberg
Südwestpark 10-12
90449 Nürnberg

Vermessungsamt Erlangen
Geschäftsstelle
Nägelsbachstraße 67
91052 Erlangen

Bayerisches Forstamt
Höchstadt/Aisch
Beethovenstraße 18
91315 Höchstadt/Aisch

Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle
Hintere Gasse 32
91074 Herzogenaurach

Landesamt für Denkmalpflege
Geschäftsstelle München
Postfach 10 02 03
80076 München

Handwerkskammer Nürnberg
Sulzbacher Straße 11 - 15
90489 Nürnberg

Industrie- und Handelskammer
Hauptmarkt 25/27
90403 Nürnberg

Autobahndirektion Nordbayern
Dienststelle Würzburg
Ludwigkai 4
97072 Würzburg

Erzbischöfl. Ordinariat
Sek. f. kirchl. Raumordnung
Domplatz 3
96049 Bamberg

Kath. Pfarramt
Am Kirchplatz 3
91315 Höchstadt/Aisch

Landesverein für Heimatpflege
Geschäftsstelle
Ludwigstraße 23
80539 München

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Herrn Reuß
Troppauer Straße 16
91315 Höchstadt/Aisch

Verkehrsverbund
Großraum Nürnberg GmbH
Am Plärrer 31
90443 Nürnberg

Kreisheimatpfleger
Dieter Kainbacher
Ringstraße 16
91086 Aurachtal

Kreisjugendring des Landkreises
Erlangen-Höchstadt/Aisch
Marktplatz 6
91054 Erlangen

Kreisbrandrat
Karl-Heinz Schalk
Röntgenstraße 20
91074 Herzogenaurach

[DB] Netz
Deutsche Bahn Gruppe
Niederlassung Süd
Betriebsstandort Würzburg
Schweinfurter Straße 2
97080 Würzburg

Lt. Schreiben vom 02.02.99 ersetzt durch:
Deutsche Bahn Immobilien-Gesellschaft mbH
Niederlassung Nürnberg
Sandstraße 38-40
90443 Nürnberg

Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt
Schloßberg 9
91315 Höchstadt/Aisch

Gemeinde Adelsdorf
Hauptstraße 23
91325 Adelsdorf

Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Gemeindeverwaltung Markt Weisendorf
Neustadter Straße 1
91085 Weisendorf

Gemeindeverwaltung Uehlfeld
Rosenstraße 6
91486 Uehlfeld

Gemeindeverwaltung Pommersfelden
Hauptstraße 11
96178 Pommersfelden

Verwaltungsgemeinschaft Frensdorf
Kaulberg 1
96158 Frensdorf

Gemeindeverwaltung Hallerndorf
Rathaus 1
91352 Hallerndorf

2. Allgemein

2.1 Angestrebte Ziele im Stadtzentrum

- Zentrale Funktionen sollen gestärkt werden;
- Zentrale Orte sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignet;
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden;
- Für das mögliche Mittelzentrum wird es künftig darauf ankommen, neben der maßvollen Bereitstellung von Bauland durch strukturverbessernde Maßnahmen wie zum Beispiel Beseitigung städtebaulich-funktionaler Mängel, Erhöhung des Wohnwertes, Steigerung der Arbeitsplatzzentralität und Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung zu schaffen.

2.2 Angestrebte Ziele in den Ortsteilen

- Der Stadtteil **Etzelskirchen** ist bereits mit dem Stadtgebiet Höchstadt zusammengewachsen und übernimmt zentrale Funktionen (Friedhof usw.).
- Die ehemals selbständige Gemeinde **Sterpersdorf** liegt in sehr guter Zuordnung zum Stadtgebiet Höchstadt a.d.Aisch. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der vorhandenen technischen Infrastrukturausstattung und der Größe ist dieser Ortsteil für eine weitere Entwicklung geeignet.
- Die ehemals selbständige Gemeinde **Zentbechhofen** ist nach Etzelskirchen der zweitgrößte Stadtteil von Höchstadt. Aufgrund seiner zentralen Lage im nordöstlichen Bereich des Gesamtstadtgebietes könnte Zentbechhofen eine gewisse Versorgungsfunktion für die Stadtteile **Jungenhofen**, **Greuth** und **Förtschwind** wahrnehmen. Die Versorgung dieser Stadtteile mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erscheint auch angesichts der doch großen Entfernung zu Höchstadt planerisch sinnvoll.
- In den Stadtteilen **Ailersbach**, **Biengarten**, **Bösenbechhofen**, **Förtschwind**, **Greiendorf**, **Greuth**, **Großneueses**, **Jungenhofen**, **Kieferndorf**, **Kleinneueses**, **Lappach**, **Mechelwind**, **Medbach**, **Nackendorf**, **Saltendorf**, **Schwarzenbach**, **Weidendorf** sollte darauf geachtet werden, daß leerfallende Gehöfte bzw. nicht mehr genutzte Wirtschafts- und Nebengebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden. Bauflächen sollen nur für heranwachsende Familienmitglieder in den Ortsteilen ausgewiesen werden. Auf die Einbindung dieser Baulichkeiten in Orts- und Landschaftsbild muß besonders geachtet werden.

2.3 Infrastruktur

2.3.1 Fernmeldeanlagen
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

2.3.2 Stromversorgung
Bei Hochspannungs- Elektroleitungen sind Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachsen von Bebauung freizuhalten:

1.0	Leitungen unverkabelt	
1.1	20-kV - Einfachleitungen	je 7,5 m
1.2	110-kV-Doppelleitungen	je 22,5 m
2.0	Leitungen verkabelt	
2.1	20-kv-Erdkabel	je 1,5 m

2.3.3 Die geplanten Gebiete befinden sich ca. 700 m und weiter von der BAB A 3 entfernt.
Lt. Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern von 03.08.88 Nr. II B8-4641. 1-001/87 (MALBl. Nr. 16/1988) werden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

AS Höchstadt/Nord - AS Pommersfelden:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV	59.157 KFZ/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	65.000 KFZ/24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn.	20/40%
4. Steigung kleiner als	5 %

AS Pommersfelden - Höchstadt/Ost:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV	54.992 KFZ/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	65.000 KFZ/24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn.	20/40%
4. Steigung kleiner als	5 %

Durch die Autobahndirektion Nordbayern wurden am 07.07.1999 folgende aktuelle Verkehrsdaten mitgeteilt:

AS Höchstadt/Nord - AS Pommersfelden:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV 97	55.218 KFZ/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	65.000 KFZ/24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn.	20/40%
4. Steigung kleiner als	5 %

AS Pommersfelden - AS Höchstadt/Ost:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV 97	53.841 KFZ/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	65.000 KFZ/24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn.	20/40%
4. Steigung kleiner als	5 %

Durch das Straßenbauamt Nürnberg wurden am 01.02.1999 die zuletzt im Jahre 1995 gezählten Verkehrsbelastungen folgender Bundes- und Staatsstraßen mitgeteilt:

B 470	Westlich Höchstadt	6352 Kfz/24h
	Östlich Höchstadt	9274 Kfz/24h
ST 2263		~ 3000 Kfz/24h
ST 2254	Westlich Höchstadt	~ 3666 Kfz/24h
	Nordöstlich Höchstadt	
ST 2763		2886 Kfz/24h

2.3.4 Brandschutz
Der Löschwasserbedarf soll nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz festgestellt und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.07.71 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o.ä.) gesichert werden.

2.4 Ortsbild

2.4.1 Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Dorferneuerungsplanungen im Gebiet der Stadt Höchstadt a.d. Aisch kulturhistorische Ortsbildanalysen über die Orte

- **Antoniuskapelle, Etzelskirchen, Förtschwind, Greiendorf, Greienmühle, Greuth, Jungenhofen, Sterpersdorf, Weidendorf und Zentbechhofen**

erstellt.

Diese werden als denkmalpflegerischer Erhebungsbogen zur Dorferneuerung bezeichnet und auf Verlangen der Stadt Höchstadt a.d. Aisch zur Vervielfältigung und Nutzung für die Bauleitplanung überlassen.

3. Änderungsbereiche

3.1 Nackendorf (Blatt Nr. 1.01)

3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Bei der Genehmigung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes wurde das Gebiet westlich der Staatsstraße auf Flur- Nr. 939 in Nackendorf und südlich des Grießgrabens ausgenommen.
Das Gebiet auf Flur- Nr. 939 mit einer Größe von ca. 0,5 ha ist teilweise bebaut und soll als Wohnbaufläche bzw. aus Immissionsschutzgründen als Dorfgebiet mit Einschränkung aufgenommen werden.
Das Gebiet südlich des Grießgrabens mit einer Größe von ca. 0,3 ha soll als freizuhaltender Talraum ausgewiesen werden.

3.1.2 Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche ist bereits vorhanden.

3.1.3 Immissionen

Zwischen der neu auszuweisenden Wohnbaufläche und der Staatsstraße befindet sich eine bestehende Wohnbaufläche und ein ca. 50 m breiter Grünstreifen.
Die Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind der einheimischen Bevölkerung bekannt und stellen für diese keine Änderung der Wohnverhältnisse dar.

Der nördliche Teil des neuen Wohngebietes wird auf einer Breite von 45 m als **MDe** ausgewiesen. Im bestehenden Wohngebiet wird südöstlich vom landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls ein 45 m breiter Streifen aus Gründen des Immissionsschutzes als Dorfgebiet mit der Einschränkung ausgewiesen, daß in diesem Bereich keine neuen Emmissionsquellen, wie Viehhaltung, Güllelagerung oder Silos errichtet werden dürfen.

Der gegenüber der geplanten Wohnbaufläche bestehende KFZ-Reparaturbetrieb Hans Kupfer, Hs. Nr. 25 darf durch das Vorhaben in seinem Bestand und seiner weiteren Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

3.1.4 Einordnung in die Landschaft

Die neue Wohnbaufläche befindet sich lt. Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Sie erhält ebenso wie die gegenüberliegende bestehende Wohnbaufläche eine Ortsrandeingrünung mit einheimischen Gehölzen.

Wesentliches Ziel ist hier lt. Naturschutzbehörde die Freihaltung des Talzuges am Grießgraben. Die vorgesehene Wohnbebauung betrifft einen Heckenbestand, der erhaltenswert ist. Durch die erforderliche Erschließung der Grundstücke wird dieser Heckenzug vermutlich teilweise beseitigt.

Der teilweise Erhalt der Gehölze ist durch Flächengestaltungsplanung abzusichern, so daß sowohl während der Bauphase Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes auszuschließen sind als auch ein ausreichender Abstand der Baukörper und Erschließungen vom Gehölzbestand und insbesondere auch von deren Wurzelraum eingehalten wird. Notwendige Eingriffe sind durch Ersatzpflanzungen auf Grundlage des Landschaftsplanes zu leisten.

Sofern kein Bebauungsplan und Grünordnungsplan aufgestellt wird, sind bei Einzelbauvorhaben Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Zum Waldrand wird ein Sicherheitsstreifen von 15 m gefordert. Dieser wird als 10 m breiter Grünstreifen und 5 m breiter Streifen auf den Privatgrundstücken ausgebildet, der von Bebauung freizuhalten ist.

3.2 Medbach (Blatt Nr. 1.02)

3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Erweiterung des Dorfgebietes mit einer Wohnbaufläche in nördlicher Richtung soll zur Deckung des Bedarfes an Baugrundstücken für die einheimische Bevölkerung dienen.
Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,5 ha.

3.2.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert. Somit stellt auch die Erschließung durch die Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Strom und Telefon kein größeres Problem dar.

3.2.3 Immissionen

Die Immissionen der Autobahn A3 Würzburg-Nürnberg sind der ortsansässigen Bevölkerung bekannt, ebenso die möglichen Störungen durch landwirtschaftliche Betriebe und die Mülldeponie.
Die Immissionen für das 0,5 ha große neue Wohngebiet sind nicht höher als für das übrige Dorfgebiet.

3.2.4 Einordnung in die Landschaft

Die Erweiterung stellt eine Abrundung des Ortsrandes in nördlicher Richtung dar.

Der neue Ortsrand soll eine Eingrünung mit einheimischen Gehölzen erhalten.

3.3 Zentbechhofen (Blatt Nr. 1.03)

3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Flur- Nr. 85 wurde bei der Genehmigung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausgenommen.
Die Fläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha wird als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. (Flurbezeichnung Wolfsteig).

Die Flur- Nr. 143 nördlich der Kreisstraße KR ERH 17 wird entsprechend dem zwischenzeitlich genehmigten Bebauungsplan „Nördlich der Greuther Straße" als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Größe ca. 0,72 ha.

3.3.2 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

3.3.3 Immissionen

Die Immissionen für Flur- Nr. 143 wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft.

3.3.4 Einordnung in die Landschaft

Die Ortsrandeingrünung erfolgt wie im Bebauungsplan festgesetzt mit Streuobstwiese und einheimischen Gehölzen.

3.4 Stadt Höchstadt - Mitte (Blatt Nr. 1.04)

3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

In diesem Gebiet befinden sich außer Wohnbebauung das Freigelände einer Erwerbsgärtnerei und eine Gastwirtschaft mit Kegelbahn.
Die Fläche soll deshalb als Mischgebiet festgesetzt werden.
Größe ca. 0,55 ha.

3.4.2 Erschließung

- Vorhanden.

3.4.3 Immissionen

- unverändert.

3.4.4 Städtebauliche Einordnung

- unverändert.

3.5 Etzelskirchen (Blatt Nr. 1.05)

3.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Ausweisung als Sondergebiet 1 „Familien-Ferienheim" wurde bei der Genehmigung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes mit der Begründung *„die Ausweisung führt zur Zersiedelung der Landschaft und somit zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes"* von der Genehmigung ausgenommen.
Die Fläche wird deshalb als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Größe ca. 0,85 ha.

Die Fläche des bereits genehmigten Bebauungsplanes „Auf der Ebene" wird als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, (vorher Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung und Sport).
Größe ca. 1,7 ha.

3.5.2 Erschließung

- unverändert.

3.5.3 Immissionen

- unverändert.

3.5.4 Einordnung in die Landschaft

- unverändert.

3.6 Bösenbechhofen (Blatt Nr. 1.06)

3.6.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Erweiterung des Dorfgebietes soll zur Deckung des Bedarfes an Baugrundstücken für die einheimische Bevölkerung dienen.
Da das Gebiet westlich der Staatsstraße 2254 bereits mit einzelnen Wohnhäusern und einem Gehöft bzw. einer landwirtschaftlichen Lagerhalle bebaut ist soll es auf einer Fläche von ca. 0,95 ha als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Der Grundstücksstreifen am südlichen Ortseingang westlich der Staatsstraße 2254 soll als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.
Fläche ca. 0,60 ha groß.

3.6.2 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist nach den anerkannten Regeln der Technik möglich.

3.6.3 Immissionen

Die Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. die Staatsstraße 2254 stellen für die einheimische Bevölkerung keine Veränderung der Wohnverhältnisse dar.

3.6.4 Einordnung in die Landschaft

Durch die Erweiterung des Dorfgebietes wird der westliche Ortsrand abgerundet. Die Ortsrandeingrünung soll mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

3.7 Saltendorf (Blatt Nr. 1.07)

3.7.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Dorfgebietserweiterung am westlichen Ortsrand von Saltendorf auf Flur- Nr. 912 wurde bei der Genehmigung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ausgenommen; dieses Gebiet wird deshalb als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Größe ca. 0,4 ha.

3.7.2 Erschließung

- unverändert.

3.7.3 Immissionen

- unverändert.

3.7.4 Einordnung in die Landschaft

- unverändert.

3.8 Sterpersdorf (Blatt Nr. 1.08)

3.8.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

- Der Standort des Bolzplatzes soll nicht wie im genehmigten Flächennutzungsplan vorgesehen an die Straße nach Weidendorf verlegt werden, sondern an seinem ursprünglichen Standort in der Nähe des Friedhofs bleiben, (vorher Wohnbaufläche).
  Größe ca. 1,1 ha.

- Am östlichen Ortsrand von Sterpersdorf soll auf Flur- Nr. 89 als Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes eine neue Wohnbaufläche in der Größe von ca. 2,5 ha beibehalten werden.

- Eine weitere Wohnbaufläche soll auf Flur- Nr. 351 zwischen Friedhof und dem bestehenden Wohngebiet ausgewiesen werden, (vorher Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz).
  Größe ca. 0,1 ha.

- Am südlichen Ortsrand wird eine für den Wohnbau ausgewiesene Fläche in Fläche für die Landwirtschaft umgeändert.
  Größe ca. 3,5 ha.

3.8.2 Erschließung

Die Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen.

3.8.3 Immissonen

Immissionen sind in geringem Ausmaß durch den Verkehr auf der Kreisstraße KR ERH 18 sowie durch den Bolzplatz zu erwarten.

3.8.4 Einordnung in die Landschaft

Bergkuppen werden nicht überschritten. Die Eingrünung des Ortsrandes erfolgt mit einheimischen Gehölzen.

- Die Ausweisung des Baulandes soll entsprechend dem tatsächlichem Bedarf in möglichst geschlossenen Reihen vom Ortskern ausgehend nach Osten erfolgen, um einen geschlossenen Ortsrand zu erhalten und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Zum Waldrand wird ein Sicherheitsstreifen von 15 m gefordert. Dieser wird als 10 m breiter Grünstreifen und 5 m breiter Streifen auf den Privatgrundstücken ausgebildet, der von Bebauung freizuhalten ist.

3.9 Ailersbach (Blatt Nr. 1.09)

3.9.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Für den Bereich Ailersbach wurde bisher im Flächennutzungsplan auf die Darstellung einer Baufläche verzichtet, da kaum Entwicklungsfähigkeit erkennbar war.
Inzwischen haben sich aber ortsansässige bauwillige Einwohner gemeldet, die zwischen dem südlichen Ortsrand und dem etwas abseits gelegenem Anwesen Ross mit der Hs. Nr. 15 Grundstücke besitzen bzw. erwerben können. Die Baufläche wird als Dorfgebiet ausgewiesen, um Ortsansässigen das Bauen zu ermöglichen.

Die bauliche Nutzung der Fläche kann aber nur mit verbindlichen Festlegungen über die grünordnerische Einbindung der Baukörper durchgeführt werden. Ferner sind zum einen die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nördlich der Erweiterungsfläche zu berücksichtigen und zum anderen Fragen der Erschließung (Abwasser) zu regeln.
Größe ca. 0,6 ha.

Für die Erweiterung der Dorfgebietsfläche wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

3.9.2 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt über Hauskläranlagen, die - sofern sie nach den anerkannten Regeln der Technik ausgelegt sind - kein Problem darstellen.

3.9.3 Immissionen

Die Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe stellen für die Ortsansässigen keine Veränderung der Wohnsituation dar.

3.9.4 Einordnung in die Landschaft

Der neu entstehende Ortsrand wird mit einheimischen Gehölzen eingegrünt.

3.10 Schwarzenbach (Blatt Nr. 1.10)

3.10.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Bei der Genehmigung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes wurden die Wohnbauflächen im Norden und Südwesten ausgenommen.
Die Fläche im Norden am Kappelweg wird, soweit sie bebaut ist, dem Dorfgebiet zugeordnet.
Die Fläche im Südwesten wird für Baugrundstücke der ortsansässigen Bevölkerung vorgesehen und als Wohngebiet ausgewiesen.
Größe der Fläche am Kappelweg: 0,6 ha
Größe der Fläche südwestlich Ortsrand: 0,8 ha.

3.10.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege.

3.10.3 Imissionen

Die Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und der Kreisstraße KR ERH 18 stellen für die ortsansässige Bevölkerung keine Veränderung der Wohnsituation dar.

3.10.4 Einordnung in die Landschaft
Der neu entstehende Ortsrand wird mit einheimischen Gehölzen eingegrünt.

3.11 Biengarten (Blatt Nr. 1.11)

3.11.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Am westlichen Ortsrand (Flur- Nr. 5 und 6) wird ein Dorfgebiet zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung ausgewiesen.
Größe der Fläche ca. 0,3 ha.

3.11.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Weg.

3.11.3 Immissionen

Die im Ort vorhandenen Immissionen stellen für die Ortsansässigen keine Veränderung der Wohnsituation dar.

3.11.4 Einordnung in die Landschaft

Das neue Dorfgebiet stellt eine Abrundung des westliches Dorfrandes dar. Die Eingrünung erfolgt mit einheimischen Gehölzen.

Es wird eine maßvolle Ortsabrundung angestrebt. Entlang des Erschließungsweges wird nur eine Bauzeile ca. 30 m tief ausgewiesen. Der Erschließungsweg ist vorhanden. Es entstehen für dem Hoferben nachfolgend Geborene ca. 4 Bauplätze.

3.12 Große Bauerngasse / Sandgaß (Blatt Nr. 1.12)

3.12.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Da sich ein Bauinteressent gemeldet hat, der auf Flur- Nr. 483 und Teilfläche Flur- Nr. 482 Büro`s und Wohnungen errichten möchte soll die Fläche zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet im Stadtkern dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet werden. Das Gebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Aisch. Bei Überbauung des Hochwasserstauraumes sind Ersatzflächen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt tiefer zu legen (Retentionsflächen).

Es sollte jedoch sichergestellt werden, daß eine noch weitergehende Beplanung des Talgrundes auch für die Zukunft verhindert wird.

3.12.2 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

3.12.3 Immissionen

Die angrenzenden Nutzungen und die vorgesehene Nutzung sind identisch.

3.12.4 Einordnung in die Landschaft

Das neu entstehende eingeschränkte Gewerbegebiet wird zum Flußlauf der Aisch und nach Westen hin mit einheimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Höhe des Gehölzriegels mind. 5 m im Endzustand.

4. Literatur / Quellennachweis

- Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Höchstadt/Aisch;
- BBauG.
- Erhebungsbögen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege

Aufgestellt:

Höchstadt/Aisch, 11.05.1998

Ergänzt lt. Abwägung der
Stellungnahmen der Fachdienststellen
am: 01.12.1998
und: 08.03.1999
und: 21.06.1999
und: 25.10.1999