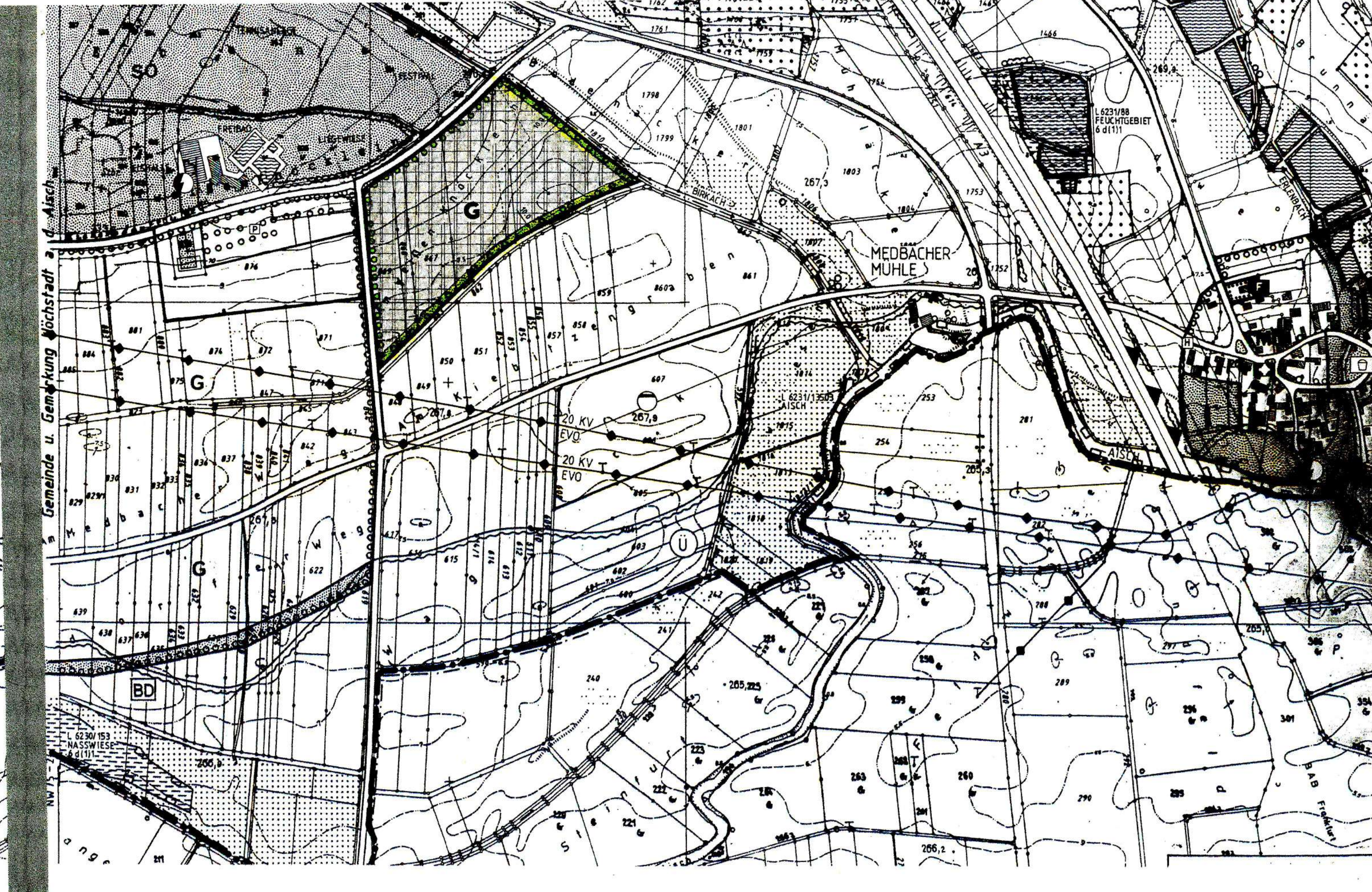
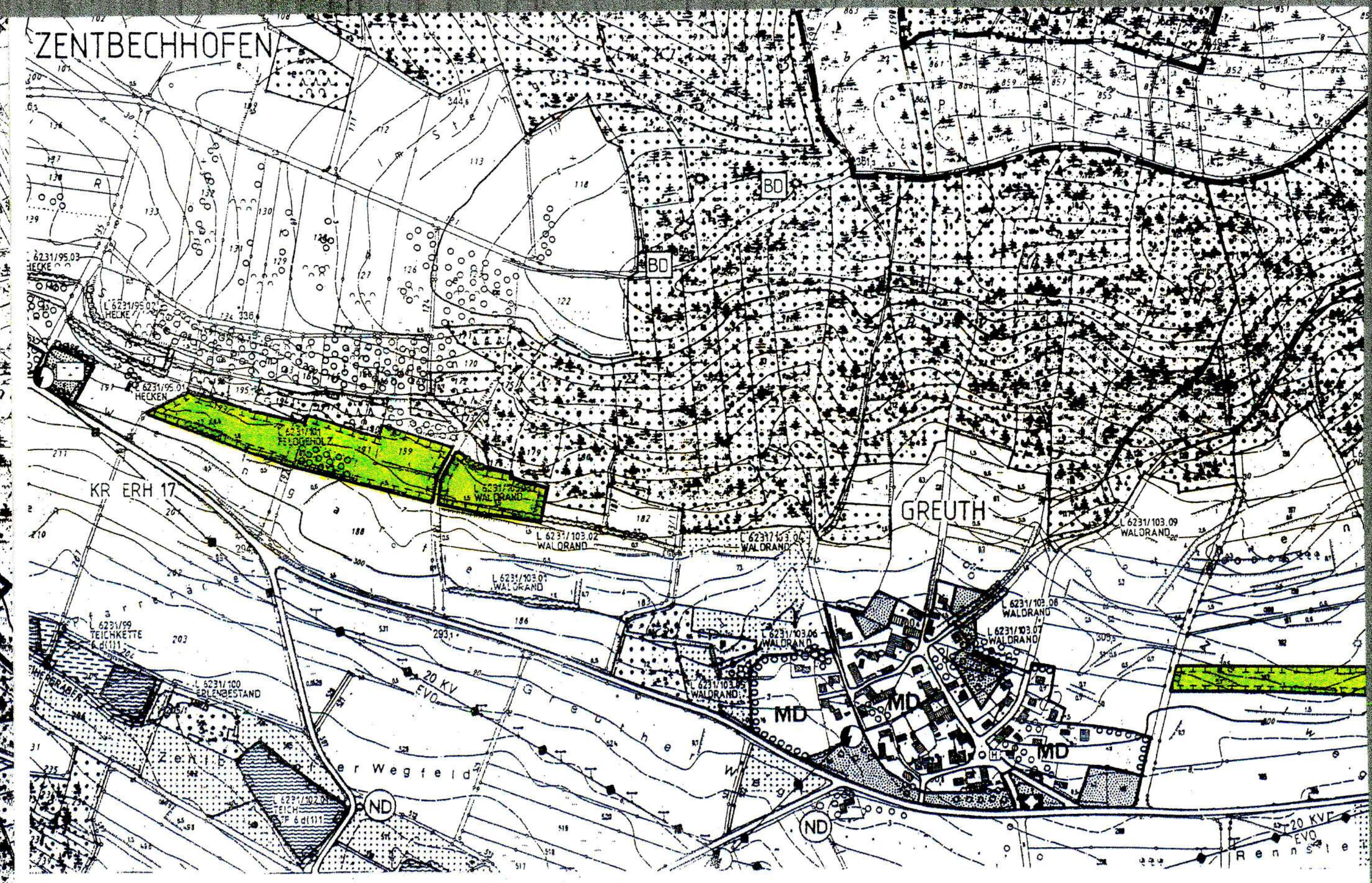
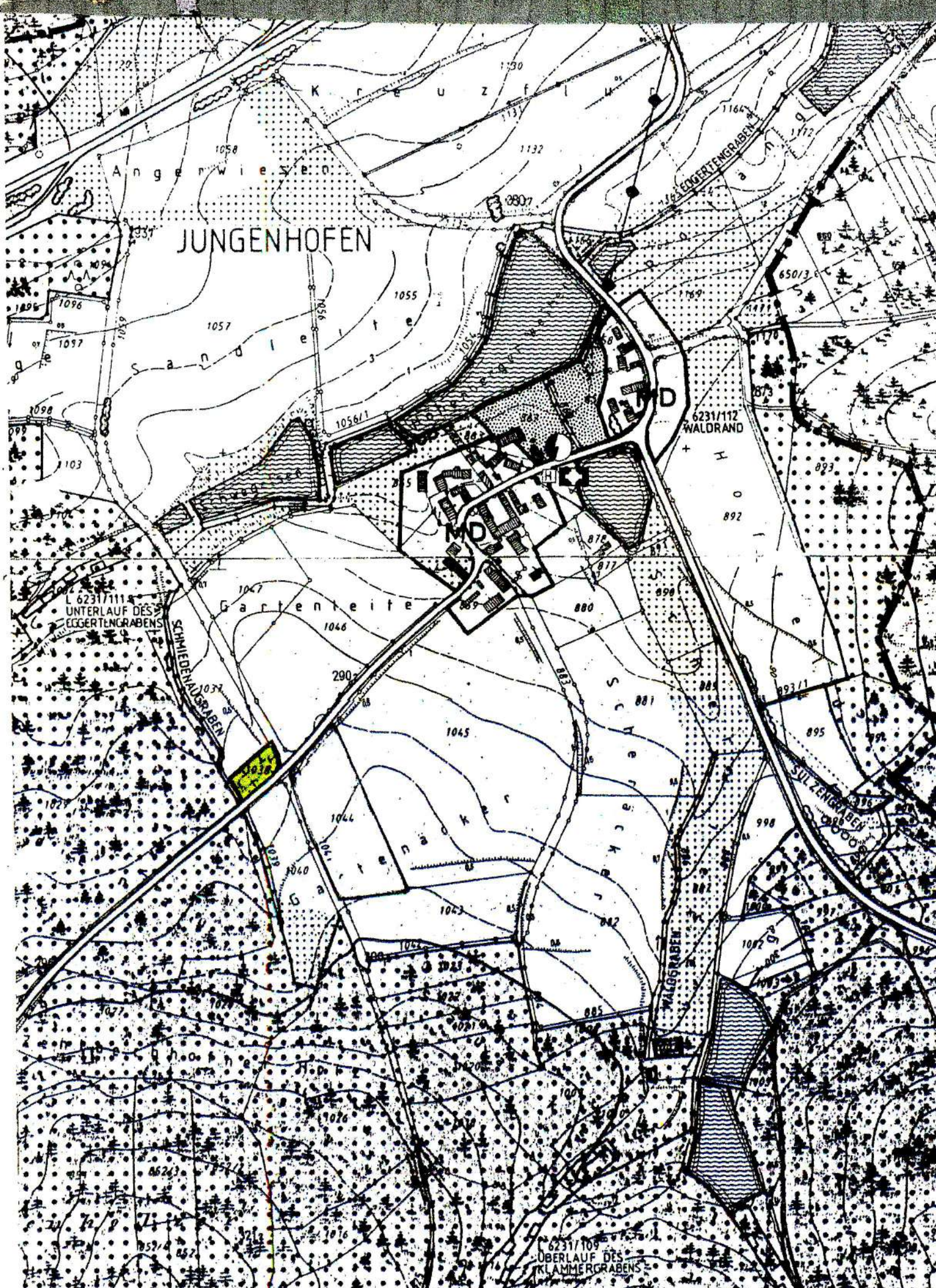




Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch
Mischbaufläche Am Medbacher Weg M. 1/5000
3. Änderung Blatt Nr. 3.01 Stand: 31.01.2000



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch
Bereich: Am Weissen Knöcklein M. 1/5000
3. Änderung Blatt Nr. 3.02 Stand: 31.01.2000



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch
Zentbechhofen, Greuth M. 1/5000
- Bedarfslflächen für ökologischen Ausgleich -
3. Änderung Blatt Nr. 3.03 Stand: 31.01.2000

ZEICHENERKLÄRUNG

	GEMEINDEGRENZE
	LANDESGRENZE
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	WOHNBAUFLÄCHEN
	DORFGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG KEINE NEUE EMISSIONSQUELLE (VERWALTUNG, GÜLLELAGERUNG O. SILOS)
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	DORFGEBIETE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	EINGESCHRÄNKTE GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	SONDERGEBIETE
	DURCHGRUNTE SONDERGEBIETE

	GEPLANT	BAU-VERBOTS-ZONE	BAU-BESCHRÄNKUNGSZONE
	BAB AUTOSHAHN	40m	100m
	B BUNDESSTRASSE	20m	40m
	ST STAATSSTRASSE	20m	40m
	KR KREISSTRASSE	15m	30m
	SONSTIGE ÜBERORTLICHE UND ORTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	AB FAHRBAHNRAND	
	SONSTIGE STRASSEN UND WEGE		

	ODE	BAHNANLAGEN
	OOV	BAHNANLAGEN
	P	RÜHMENDER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE
	W	HALTESTELLE FÜR OMNIBUS
	G	BAHNANLAGEN

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
	OFFENTLICHE VERWALTUNG
	SCHULE
	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	KINDERGARTEN
	ALTENHEIM
	SCHWESTERNWOHNHEIM
	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	KIRCHEN UND KIRCHHEIMEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	POST
	FEUERWEHR

	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT MIT BEZIEHUNG ZUR ANLAGE (OHNE BEZIEHUNG ZU TRAFIKSTATION)
	WASSER

	BAHNHOF		HOCHBEHALTER
	GRÜNFLÄCHEN		HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
	GRÜNFLÄCHEN		REGENRÜCKHALTEBECKEN
	PAARKANALE		ABWASSLER
	SPORTPLATZ		ABFALL
	BOLZPLATZ		HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
	FESTPLATZ		ELEKTRISCHE FREILEITUNG
	SPIELPLATZ		WASSERLEITUNG
	FRIEDHOF		ABWASSERLEITUNG
	HUNDEDECKURPLATZ		ABWASSERLEITUNG
	GRÜNFLÄCHEN IM ENGEREN SIEDLUNGSBEREICH, GLEICHEDRHE GRÜNZUG, ORTSRANDBEDECKUNG, LANDSCHAFTSBEZOGENE SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ANBAUFLÄCHEN VOR FÜR DIE GEWINNUNG VON NODENSCHÄTZEN
	EINGRUNG VON BAUGEBIETEN		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	WASSERFLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	ÜBERSCHWEMMUNGSRIEBIET		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	ERWERBSGARTENERI		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	AUSSIEDLERHOF		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	MASCHINENHALLE		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	SONSTIGE PLANZEICHEN		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZES		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	BODENKENNHAL		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	LÄRMEMISSION		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	IM ÄNDERUNGSPLAN VORHANDENE PLANZEICHEN		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

AUFSTELLUNGSVERMERK:

3. Änderung
Aufstellung beschlossen am 21.06.1999 Datum Ausgleichsbebauungspl.
Beschluss bekanntgemacht am 2.06.1999 Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Datum 02.01.2000 Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

AUSLEGUNGSVERMERK:

1. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 21.06.1999 Datum Ausgleichsbebauungspl.
Auslegung ortsbüchlich bekanntgemacht am 2.06.1999 Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Öffentliche Auslegung vom 06.07.1999 bis 09.08.1999 Wirksam geworden am
Datum 02.01.2000 1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 25.10.1999 Datum Ausgleichsbebauungspl.
Auslegung ortsbüchlich bekanntgemacht am 25.10.1999 Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Öffentliche Auslegung vom 09.11.1999 bis 13.12.1999 Wirksam geworden am
Datum 02.01.2000 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGSBESCHLUSS:

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen.
Aufgestellt am 31.01.2000.
Datum 02.01.2000
1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt mit Schreiben vom 02.01.2000 Nr. 10/020/02
Datum 02.01.2000
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Wirksam geworden am 02.01.2000
Datum 02.01.2000
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG
Datum Ausgleichsbebauungspl.
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG
Datum Ausgleichsbebauungspl.
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG
Datum Ausgleichsbebauungspl.
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

4. ÄNDERUNG
Datum Ausgleichsbebauungspl.
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

PLANTEIL

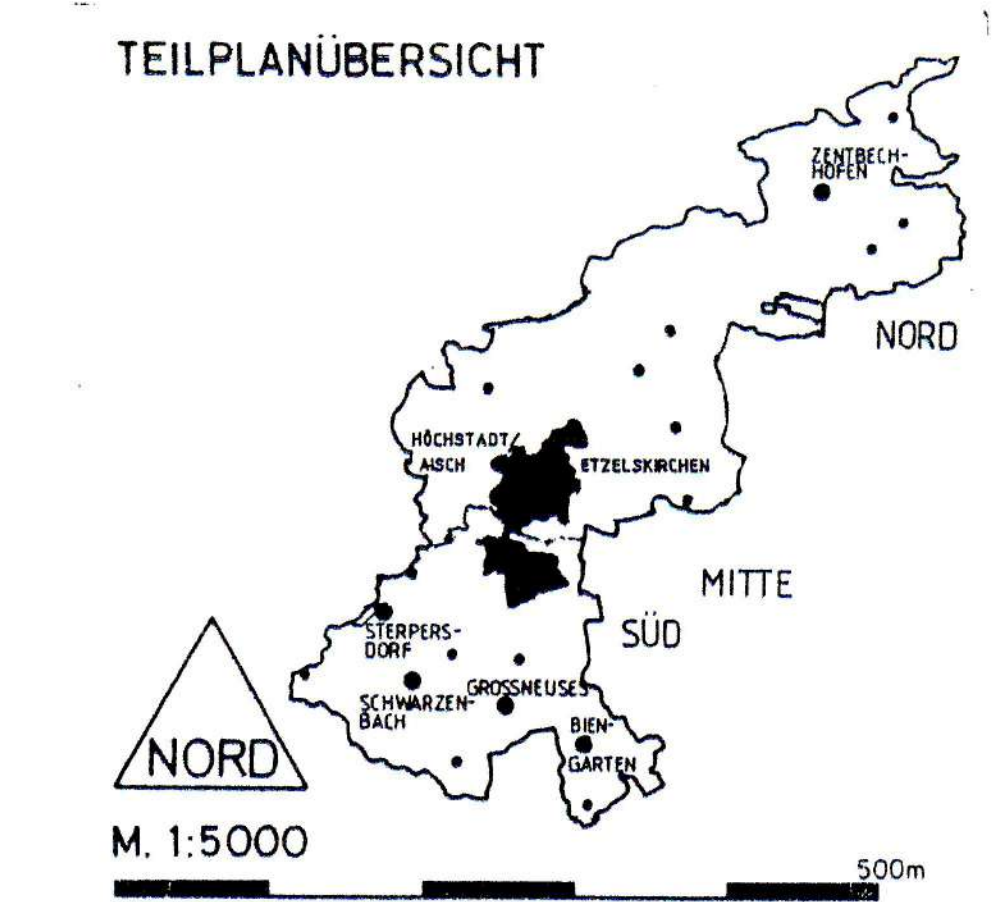
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

3. ÄNDERUNG

DER STADT

HÖCHSTADT a. d. Aisch

LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT



Erläuterungsbericht

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

3. Änderung / Stand 31.01.2000

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
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 Höchststadt/Mischbaufläche am Medbacher Weg (Blatt Nr. 3.01)
 - 3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.1.2 Erschließung
 - 3.1.3 Immission
 - 3.1.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.2 Höchststadt/Gewerbefläche am Weißen Knöcklein (Blatt Nr. 3.02)
 - 3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.2.2 Erschließung
 - 3.2.3 Immission
 - 3.2.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.3. Bedarfsflächen für den ökologischen Ausgleich (Blatt Nr. 3.03)
 - 3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
4. Tabellarische Flächenübersicht
 - 4.1. 1. Änderung
 - 4.2 2. Änderung
 - 4.3 3. Änderung
5. Literatur / Quellennachweis

1. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Erlangen-Höchststadt
Bauamt
Schloßberg 10
91315 Höchststadt/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 Höchststadt/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
Höchststadt/Aisch
Beethovenstraße 18
91315 Höchststadt/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 Höchststadt/Aisch

Landesverein für Heimatpflege
Geschäftsstelle
Ludwigstraße 23
80539 München

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

Verkehrsverbund
Großraum Nürnberg GmbH
Am Plärrer 31
90443 Nürnberg

Kreisheimatpfleger
Dieter Kainbacher
Ringstraße 16
91086 Aurachtal

Kreisjugendring des Landkreises
Erlangen-Höchststadt/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 Höchststadt
Schloßberg 9
91315 Höchststadt/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 Höchststadt zusammengewachsen und übernimmt zentrale Funktionen (Friedhof usw.).
- Die ehemals selbständige Gemeinde **Sterpersdorf** liegt in sehr guter Zuordnung zum Stadtgebiet Höchststadt 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 Höchststadt. 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 Höchststadt planerisch sinnvoll.
- In den Stadtteilen **Ailersbach, Biengarten, Bösenbechhofen, Förtschwind, Greiendorf, Greuth, Großneuses, Jungenhofen, Kieferndorf, Kleinneuses, 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

Aufgrund von größeren Mastabständen können gegebenenfalls auch breitere Schutzstreifen notwendig werden.

2.3.3 Bei Ausweisung von Flächen zum Zwecke der baulichen Nutzung ist außerhalb der eingetragenen Ortsdurchfahrtsgrenzen des Erschließungsbereiches (OD-E) sowohl an Bundes- als auch an Staatsstraßen eine Bauverbotszone von 20 m parallel zum jeweiligen Fahrbahnrand einzuhalten.

Außerhalb des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt (OD-V) sind Anbindungen von Ortsstraßen an Staats- und Bundesstraßen unzulässig. Die Erschließung der in diesem Bereich angesiedelten Flächen muß über bestehende Ortsstraßen erfolgen.

Die geplanten Gebiete befinden sich ca. 490 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) und der Stellungnahme der Autobahndirektion vom 06.12.1999 werden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

AS Höchststadt/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 - Höchststadt/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 %

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist zu berücksichtigen, dass:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

2. Beleuchtungsanlagen so zu errichten sind, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
3. von geplanten Gewerbeanlagen keine Emissionen ausgehen dürfen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen.
4. bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.

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.

2.3.5 Belange der Landwirtschaft

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Zufahrtsmöglichkeiten zu Restgrundstücken, Dränanlagen
- Grenzabstand für Bepflanzungen:

Sträucher bis zu 2 m Höhe 2 m
Sträucher und Bäume über 2 m Höhe 4 m

2.4 Ortsbild

2.4.1 Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Dorferneuerungsplanungen im Gebiet der Stadt Höchststadt 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 Höchststadt a.d. Aisch zur Vervielfältigung und Nutzung für die Bauleitplanung überlassen.

3. Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche

3.1. Höchststadt/Mischbauflächen am Medbacher Weg (Blatt Nr. 3.01)

3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Von der Änderung betroffene Flurnummern:

801, 802, 804, 805, 808, 809, 811, 812, 813 und 814 jeweils Teilfläche,
810, 810/2, 810/3, 807 und 806 der Gemarkung Höchststadt.

Die zu ändernde Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Höchststadt zwischen dem Bebauungsplan „Höchststadt-Ost“ und Bereichen an der Lucas-Cranach-Straße welche seit Jahren fast vollständig bebaut und bewohnt sind und den nach der Hochspannungsleitung gelegenen Gewerbebereichen.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 4,4 ha.

3.1.2 Erschließung

Die Erschließung ist bereits vorhanden.

3.1.3 Immissionen

Durch die Änderung der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche entsteht eine Pufferzone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet mit einer weniger störepfindlichen Nutzung.

Als Hinweis darauf ist im Planteil des Flächennutzungsplanes das Mischgebiet, das eine Vorkehrung zum Schutz gegen Immissionen ist, mit dem entsprechenden Planzeichen umgenzt.

3.1.4 Einordnung in die Landschaft

Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes.

3.2 Höchststadt/Gewerbefläche am Weissen Knöcklein (Blatt Nr. 3.02)

3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Von der Änderung betroffene Flurnummern:
869, 868, 867, 866, 865 der Gemarkung Höchststadt.

Größe ca. 7,8 ha

Die zu ändernde Fläche stellt eine Erweiterung der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet/Höchststadt Ost ausgewiesenen Fläche Richtung Birkach dar und grenzt im Osten an die lt. Regionalplan für Landschaft und Erholung vorgesehenen Vorbehaltsfläche.

3.2.2 Erschließung

Die Änderungsfläche wird im Westen von der nach Gremsdorf führenden Straße und im Norden von der Straße „Kieferndorfer Weg“ begrenzt. Es ist somit nur die Erschließung für Kanal und Wasser erforderlich.

Bei der Planung der Abwasseranlage für das Baugebiet sind die Auswirkungen auf die betroffenen Mischwasserentlastungsanlagen zu untersuchen und nachzuweisen.

3.2.3 Immissionen

In der näheren Umgebung befinden sich keine auf Immissionen empfindlichen Nutzungen.

3.2.4 Einordnung in die Landschaft

Zur offenen Landschaft Richtung Süden und Osten wird die Gewerbefläche mit einem ca. 10 m breiten Gürtel aus einheimischen Gehölzen eingegrünt.

Das Straßenbegleitgrün am Kieferndorfer Weg und an der Straße nach Gremsdorf wird im Änderungsbereich weitergeführt.

Bei großflächiger Flächenversiegelung im Gewerbegebiet soll Kompensation in Form der Weiterentwicklung des Landschaftsplanes außerhalb der Eingriffsfläche vorgesehen werden.

Desweiteren wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes versucht der Flächenversiegelung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet entgegenzuwirken (z.B. Rückhaltebecken von Oberflächenwasser in Form von Feuchtbiotopen; KFZ-Stellplätze mit offenen Belägen).

3.3 Zentbechhofen, Greuth (Blatt Nr. 3.03)

Bedarfsflächen für ökologischen Ausgleich

3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Für den Fall daß bei der Ausweisung von Bebauungsplänen eine Kompensation der Grünflächen auf Grund ihrer hohen Wertigkeit innerhalb des Baugebietes nicht geleistet werden kann, werden in den Gemarkungen Zentbechhofen und Greuth Vorbehaltsflächen für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen, auf welchen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden können.

Gemarkung Greuth

Flur- Nr. 163; Größe ca. 0,9 ha

Gemarkung Zentbechhofen

Teilflächen aus Flur-Nr. 193, 191, 189 und 178

Die Gesamtgröße der Teilflächen beträgt ca. 3,3 ha.

Gemarkung Zentbechhofen-Jungenhofen

Flur- Nr. 1038; Größe ca. 0,1429 ha

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bei Bedarf in ökologische Ausgleichsflächen im Zuge von Bebauungsplanverfahren umgewandelt werden können.

Die Brauchbarkeit der Flächen wurde in Vorgesprächen mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes abgeklärt.

Aufgestellt:

Höchststadt/Aisch, 21.06.1999

Ergänzt nach Abwägung der Stellungnahmen

der Fachdienststellen: 25.10.1999

31.01.2000