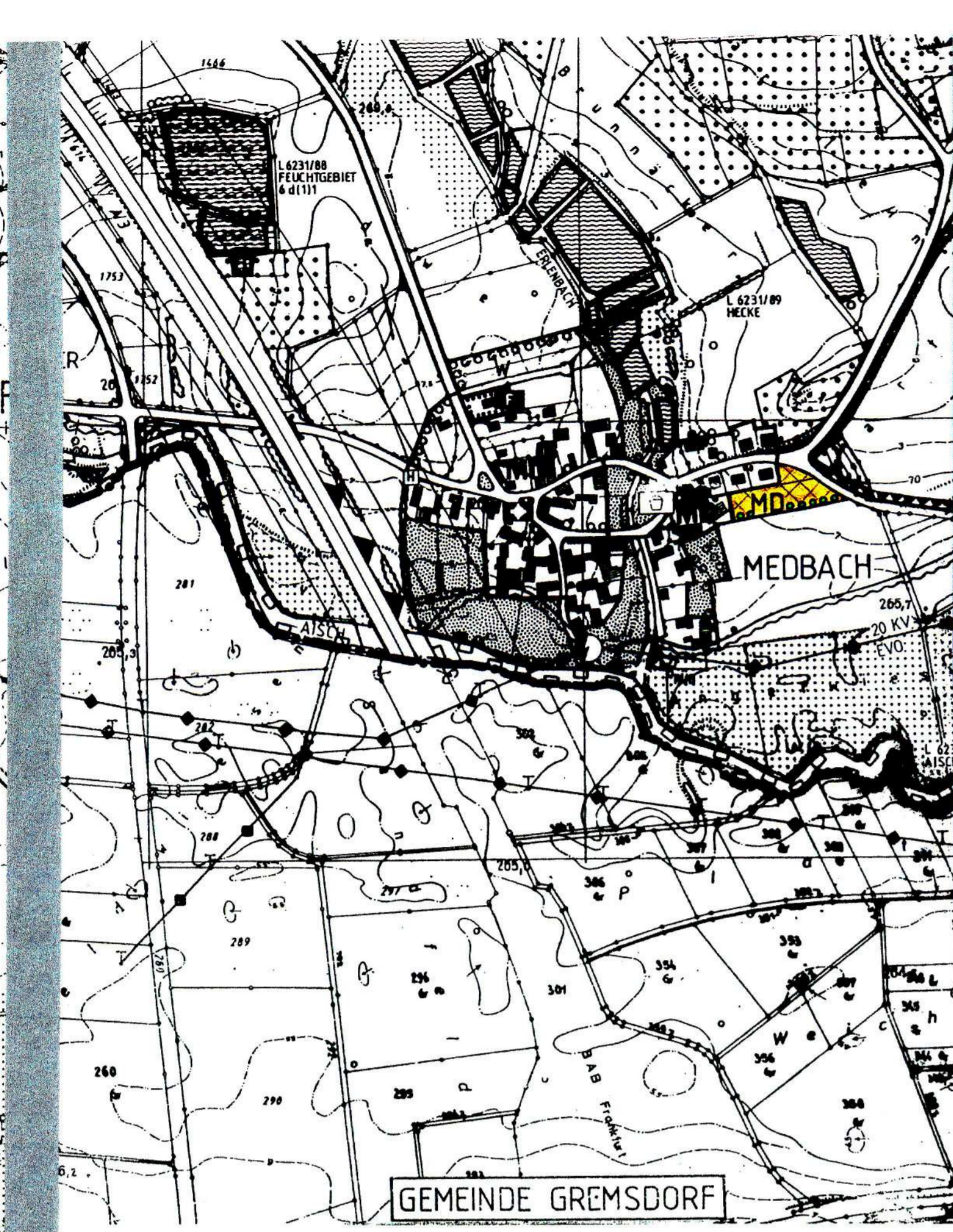
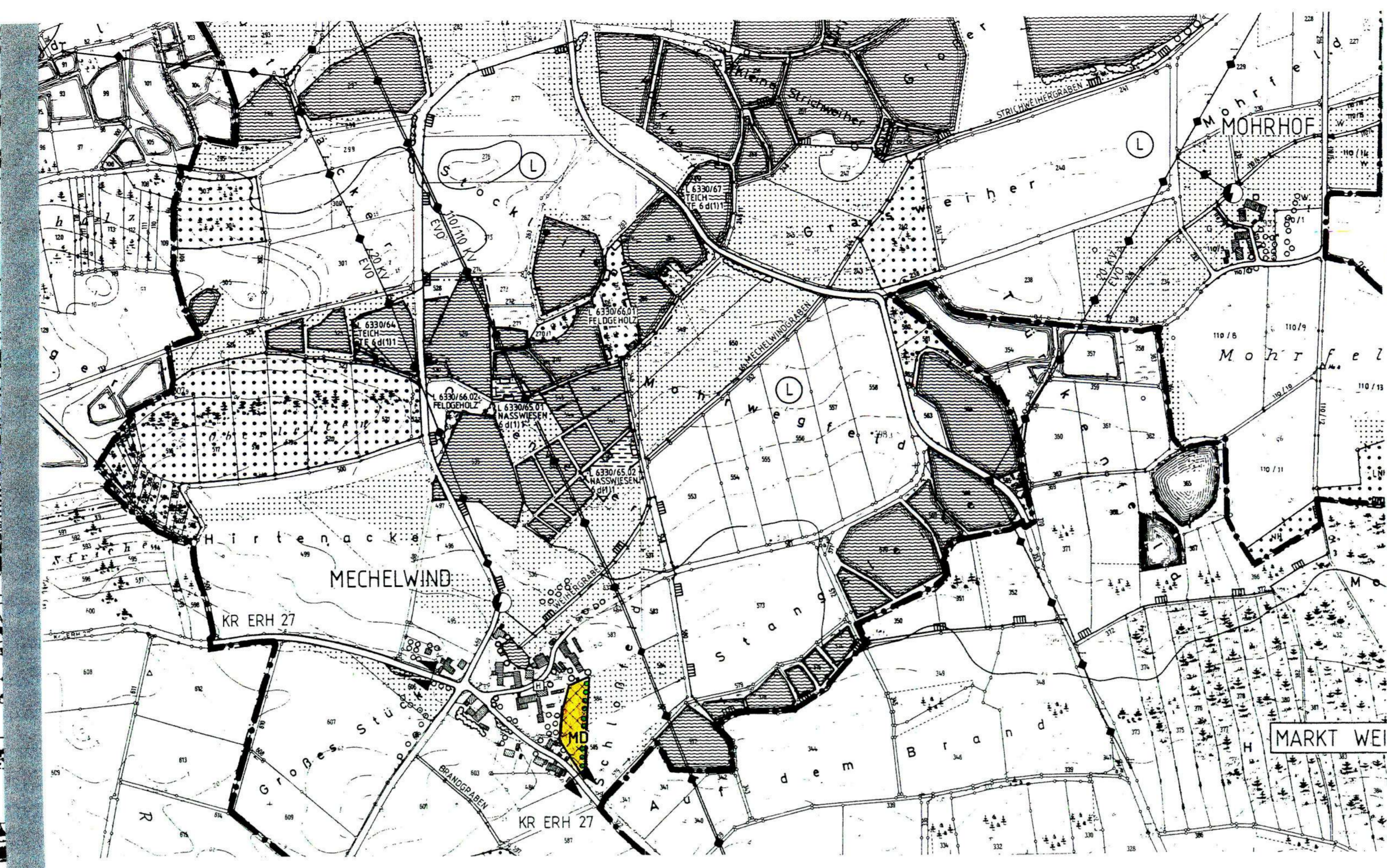


**Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch Sterpersdorf**  
M. 1/5000  
4. Änderung Blatt Nr. 4.01 Stand: 16.10.2000



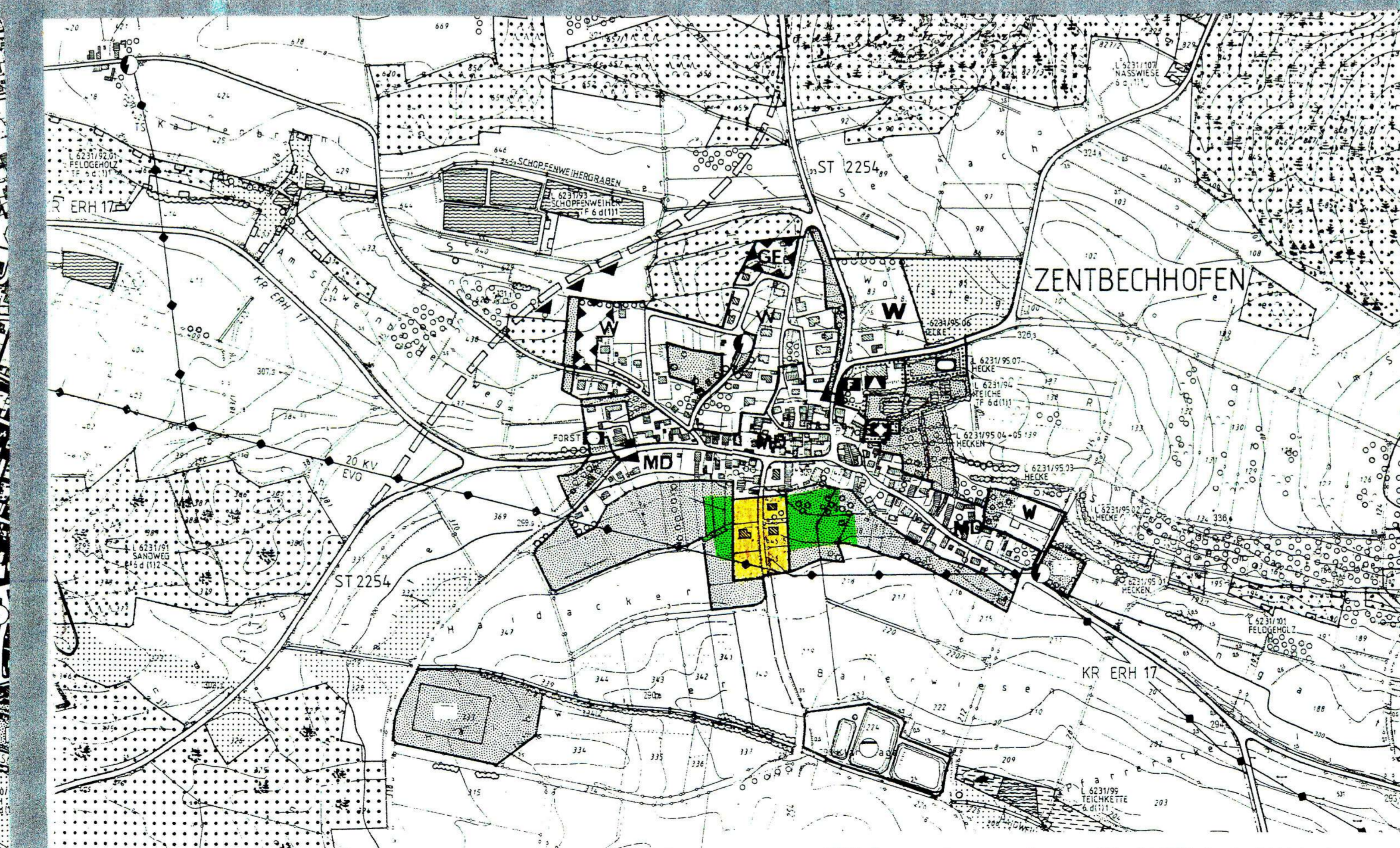
**Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch Medbach/Östlicher Ortsrand**  
M. 1/5000  
4. Änderung Blatt Nr. 4.04 Stand: 16.10.2000



**Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch Mechelwind/Südlicher Ortsrand**  
M. 1/5000  
4. Änderung Blatt Nr. 4.05 Stand: 16.10.2000



**Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch Bereich Wachenrother Weg**  
M. 1/5000  
4. Änderung Blatt Nr. 4.02 Stand: 16.10.2000



**Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch Zentbechhofen/Südlicher Ortsrand**  
M. 1/5000  
4. Änderung Blatt Nr. 4.06 Stand: 16.10.2000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- GEMEINDEGRENZE
- LANDESGRENZE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - W WOHNBAUFLÄCHEN
  - MD DORFGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG KEINE NEUE EMISSIONSQUELLE (VERHALTUNG GÜLLELAGERUNG OD. SL05)
  - M GEMISCHTE BAUFÄCHEN
  - MD DORFGEBIETE
  - G GEWERBLICHE BAUFÄCHEN
  - Ge EINGESCHRÄNKTE GEWERBLICHE BAUFÄCHEN
  - SO SONDERGEBIETE
  - SO DURCHGRÜNTE SONDERGEBIETE
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
  - OFFENTLICHE VERWALTUNG
  - SCHULE
  - SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
  - KINDERGARTEN
  - ALTERNHEIM
  - SCHWESTERWohnHEIM
  - KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
  - SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSEINZELN
  - GEPLANT
    - BAR AUTOBAHN 40m 100m
    - B BUNWISSTRASSE 20m 40m
    - ST STAATSTRASSE 20m 40m
    - KR KREISSTRASSE 15m 30m
    - AB FAHRBAHN
    - SONSTIGE ÜBERORTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSTRASSEN
    - SONSTIGE STRASSEN UND WEGE
  - GRENZE DER ORTSDURCHFART
  - RUHENDER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE
  - HALTESTELLE FÜR OMNIBUS
  - BAHNANLAGEN
  - BAHNHOF
- GRÜNFLÄCHEN
  - GRÜNFLÄCHEN
  - PARKANLAGE
  - SPORTPLATZ
  - BOLZPLATZ
  - FESTPLATZ
  - SPIELPLATZ
  - FRIEDHOF
  - HUNDEDESSURPLATZ
- GRÜNFLÄCHEN IM ENGEREN SIEDLUNGSBEREICH, GLEICHENDE GRÜNZEILE, ORTSRANDBEGRÜNUNG, LANDSCHAFTSBEZOGENE SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH
  - EINGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
  - ELEKTRIZITÄT MIT BEZEICHNUNG DER ANLAGE (OHNE BEZEICHNUNG = TRAFOSTATION)
  - WASSER
  - HOCHBEHALTER
  - HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
  - REGENRÜCKHALTEBECKEN
  - ABWASSER
  - ABFALL
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
  - GEPLANT
    - 20 KV ELEKTRISCHE FREILEITUNG
    - WASSERLEITUNG
    - ABWASSERLEITUNG
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAUMUNGEN, WERFEN FÜR DIE GEWINNUNG VON HOERNSCHATZEN
  - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
  - WASSERFLÄCHEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
  - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
  - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
  - SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
  - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
  - ERWERBSGARTNEREI
  - AUSSIEDERHOF
  - MASCHINENHALLE
  - FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
  - BODENKONKUR
  - LÄRMEMISSION

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
  - UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZGESETZES
    - N NATURSCHUTZGEBIET
    - L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
    - ND NATURDENKMAL
    - LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
  - FLUCHTFLÄCHE gem Art 6 d(1) Anlage 1 Bay Nat Sch G
  - TROCKENFLÄCHE gem Art 6 d(1) Anlage 2 Bay Nat Sch G
  - SCHUTZWERTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER PFLANZEN- UND TIERWELT (BIOTOP MIT NUMMER DER BIOTOPKARTIERUNG)
  - FREIZUHALTENDE TALRÄUME, FEUCHTE WIESEN
  - SUKZESSIONSFLÄCHEN
  - BIOTOPKARTIERTE GEHÖLZE
  - HINWEISE
    - BUSCH- UND BAUMGRUPPE
    - ALLEE
    - EINZELBÄUME
  - BAUVERBOTSGRENZE

● IM ÄNDERUNGSPLAN VORHANDENE PLANZEICHEN

**AUFSTELLUNGSVERMERK:**

4. Änderung

Aufstellung beschlossen am 29.02.2000  
Beschluss bekanntgemacht am 03.03.2000

Datum 10.10.2000  
1. Bürgermeister

**AUSLEGUNGSVERMERK:**

1. AUSLEGUNG  
Gebilligt und beschlossen am 29.02.2000  
Auslegung öffentlich bekanntgemacht am 03.03.2000  
Öffentliche Auslegung vom 14.03.2000 bis 17.04.2000

2. AUSLEGUNG  
Gebilligt und beschlossen am 29.02.2000  
Auslegung öffentlich bekanntgemacht am 03.03.2000  
Öffentliche Auslegung vom 14.03.2000 bis 17.04.2000

Datum 10.10.2000  
1. Bürgermeister

**FESTSETZUNGSVERMERK:**

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen  
Aufgestellt am 16.10.2000

Datum 10.10.2000  
1. Bürgermeister

**GENÜGUNGVERMERK:**

Genehmigt mit Schreiben vom 10.10.2000 Nr. 1/1610/03

Datum 10.10.2000  
1. Bürgermeister

**BERÄHRUNGSVERMERK:**

Wirksam geworden am 12.10.2000

Datum 10.10.2000  
1. Bürgermeister

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

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

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

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

**PLANTEIL**

**Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 4. Änderung**

der Stadt  
**HÖCHSTADT a. d. Aisch**

Landkreis Erlangen-Höchststadt

Stand: 16.10.2000

**TEILPLANÜBERSICHT**

M. 1:5000

architektur gmbh + ruhmann  
Planungsbüro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Postfach 100000, 91000 Erlangen  
www.910001445@web.de 091315860

HÖCHSTADT/A. STAND: 16.10.2000

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**DER STADT  
HÖCHSTADT a. d. Aisch  
LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT**

**4. ÄNDERUNG / STAND: 16.10.2000**

**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**

## **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 Sterpersdorf / Gewerbefläche mit Einschränkung (Blatt Nr. 4.01)**
    - 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 / Bereich Wachenrother Weg (Blatt Nr. 4.02)**
    - 3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
    - 3.2.2 Erschließung
    - 3.2.3 Immission
    - 3.2.4 Einordnung in die Landschaft
  - 3.3 Höchststadt / Gewerbefläche nördl. Kläranlage (Blatt Nr. 4.03)**
    - 3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
    - 3.3.2 Erschließung
    - 3.3.3 Immission
    - 3.3.4 Einordnung in die Landschaft
  - 3.4 Medbach / östlicher Ortsrand (Blatt Nr. 4.04)**
    - 3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
    - 3.4.2 Erschließung
    - 3.4.3 Immission
    - 3.4.4 Einordnung in die Landschaft

### **3.5 Mechelwind / südlicher Ortsrand (Blatt Nr. 4.05)**

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

### **3.6 Zentbechhofen / südlicher Ortsrand (Blatt Nr. 4.06)**

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

## **4. Tabellarische Flächenübersicht**

- 4.1. 1. Änderung
- 4.2 2. Änderung
- 4.3 3. Änderung
- 4.4 4. 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-Höchstädt/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 Höchstädt  
Schloßberg 9  
91315 Höchstädt/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 Straßen

#### 2.3.3.1 Bundes- und Staatsstraßen

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.

#### 2.3.3.2 BAB A 3

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 10.07.2000 werden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

#### AS Höchststadt/Nord - AS Pommersfelden:

- |                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| 1. Verkehrsbelastung lt. FS DTV 98 | 56.294 KFZ/24 Std. |
| 2. Prognosebelastung für 2015      | 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. FS DTV 98 | 56.617 KFZ/24 Std. |
| 2. Prognosebelastung für 2015      | 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 Straßenbaulasträger 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:

- Zufahrtmöglichkeiten 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 Sterpersdorf/Gewerbefläche mit Einschränkung (Blatt Nr. 4.01)**

##### **3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft die Flurnummer 95 der Gemarkung Sterpersdorf am östlichen Ortsrand von Sterpersdorf. Sie soll die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes ermöglichen.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,4 ha.

##### **3.1.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Gewerbebetrieb.

Das Regenüberlaufbecken in Sterpersdorf ist lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes unter Berücksichtigung des neuen zugehörigen Baugebietes nachzurechnen und ggf. auszubauen. Bei einer Entwässerung im Trennverfahren sind die technischen Regeln zum erlaubnispflichtigen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser zu beachten (Regenwasser von befestigten Verkehrsflächen in Gewerbegebieten gelten als mittel bis stark belastet, so dass eine Behandlung in der Regel erforderlich wird).

##### **3.1.3 Immissionen**

Um die Emissionen des Gewerbegebietes auf das angrenzende Dorfgebiet und das ca. 200m entfernte Wohngebiet zu begrenzen wird die Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes entsprechend eingeschränkt und dieses als Ge ausgewiesen.

##### **3.1.4 Einordnung in die Landschaft**

Zur freien Landschaft hin erhält die Änderungsfläche eine Ortsrandeingrünung durch einen 3m breiten Grünstreifen, der mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wird.

## **3.2 Höchststadt/Bereich Wachenrother Weg (Blatt Nr. 4.02)**

### **3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wachenrother Weg“ mußte auf Grund der Erschließung und Grundstückszuschnitte ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Änderung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 24.03.1999 im Bebauungsplan genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb anzupassen.

Von der Änderung betroffen ist eine Teilfläche der Fl.Nr. 1362.

Größe ca. 0,4 ha.

### **3.2.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über das geplante Wohngebiet.

Die vom Wasserwirtschaftsamt zum Baugebiet „Wachenrother Weg“ abgegebenen Stellungnahmen sind bei Ausführung der Infrastruktur zu berücksichtigen.

### **3.2.3 Immissionen**

Da die bestehende Nutzung nur geringfügig erweitert wurde, ergeben sich keine besonderen Anforderungen.

### **3.2.4 Einordnung in die Landschaft**

Es handelt sich um eine Grünfläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes. Die Notwendigkeit und Umweltverträglichkeit des Eingriffes wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen.

**3.3 (Blatt Nr. 4.03) - Kibitzengraben - wurde nicht genehmigt**

**3.4 Medbach / Östlicher Ortsrand (Blatt Nr. 4.04)**

**3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Erweiterung des Dorfgebietes soll zur Deckung des Bedarfes an Baugrundstücken für die einheimische Bevölkerung dienen. Für einen Teil der Fläche wurde die Baugenehmigung bereits erteilt.

Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 0,4 ha.

**3.4.2 Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert.

**3.4.3 Immissionen**

Die Immissionen der Autobahn A3 Würzburg-Nürnberg sind der ortsansässigen Bevölkerung bekannt, ebenso die möglichen Störungen durch landwirtschaftliche Betriebe und die Mülldeponie.

**3.4.4 Einordnung in die Landschaft**

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

Der neue Ortsrand soll eine Eingrünung mit einheimischen Gehölzen erhalten.

### **3.5 Mechelwind / Südlicher Ortsrand (Blatt Nr. 4.05)**

#### **3.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft Teilflächen der Fl.Nr. 584 und 585 der Gemarkung Boxbrunn. Für den Bereich Mechelwind wurde bisher im Flächennutzungsplan auf die Darstellung einer Baufläche verzichtet, da kaum Entwicklungsfähigkeit erkennbar war. Inzwischen haben sich aber ortsansässige bauwillige Einwohner gemeldet, die an dieser Stelle Grundstücke besitzen bzw. erwerben können. Die Baufläche wird als Dorfgebiet ausgewiesen, um Ortsansässigen das Bauen zu ermöglichen.

Größe ca. 0,4 ha.

#### **3.5.2 Erschließung**

Die Anbindung der Änderungsfläche soll über die Fl.Nr. 481 erfolgen.

Soweit kurzfristig Bauvorhaben ausgeführt werden, müssen diese entsprechend dem Stand der anerkannten technischen Regeln über Hauskläranlagen entwässert werden. Mittelfristig ist die Erstellung einer zentralen Abwasseranlage vorgesehen.

#### **3.5.3 Immissionen**

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

#### **3.5.4 Einordnung in die Landschaft**

Der neu entstehende Ortsrand wird mit einheimischen Gehölzen eingegrünt.

### **3.6 Zentbechhofen / südlicher Ortsrand (Blatt Nr. 4.06)**

Nachdem die Bevölkerung in Zentbechhofen sich gegen die vorgesehene Wohnbauflächenausweisung ausgesprochen hat, wird diese aus dem Verfahren genommen.

Aufgestellt:



Höchststadt/Aisch, 16.02.2000  
Ergänzt: 26.06.2000  
Ergänzt: 16.10.2000

**Bauflächenübersicht  
Flächennutzungsplan  
4. Änderung  
gegenüber Stand vom:  
31.10.1997**

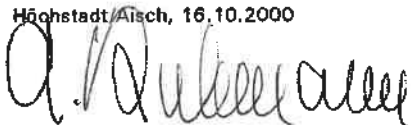
Blatt Nr. 4.01	Sterpersdorf bei FINr. 95 geänderte Fläche:	0,4 ha	Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbefläche (eingeschränkt)
Blatt Nr. 4.02	Bereich Wachenrother Weg geänderte Fläche:	0,4 ha	Änderung öffentl. Grünfläche in Wohnbaufläche
Blatt Nr. 4.03	Bereich nördlich der Kläranlage		nicht genehmigt
Blatt Nr. 4.04	Medbach geänderte Fläche:	0,4 ha	Änderung Fläche für Landwirtschaft in Dorfgebiet
Blatt Nr. 4.05	Mechelwind geänderte Fläche:	0,4 ha	Änderung Fläche für Landwirtschaft in Dorfgebiet
Blatt Nr. 4.06	Zentbechhofen		Änderungs-Fläche auf Grund der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gestrichen

Höchststadt	Bauflächen insgesamt					bebaute Flächen					unbebaute Flächen				
	W	M	G	Ge	SO	W	M	G	Ge	SO	W	M	G	Ge	SO
Nordwest	0,4										0,4				
Ost			0,0										0,0		
Süd															
Mitte															
Altstadt + Mitte Etzels- Kirchen															

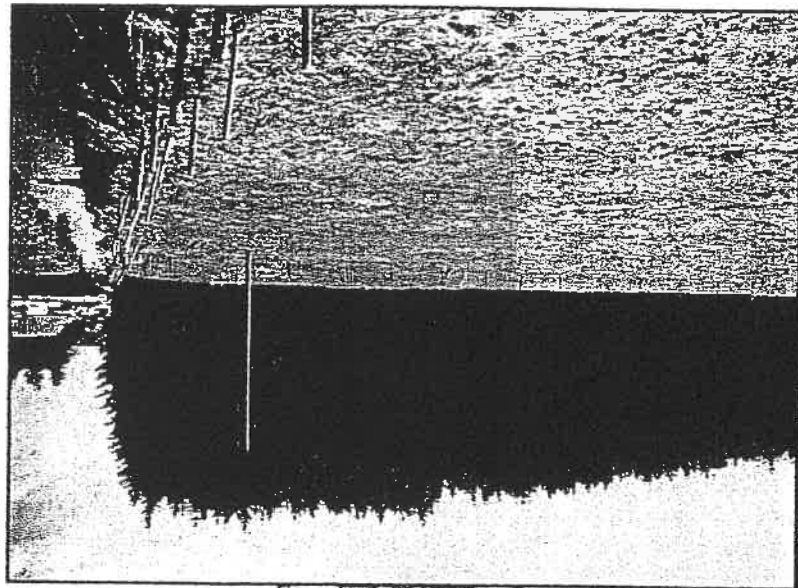
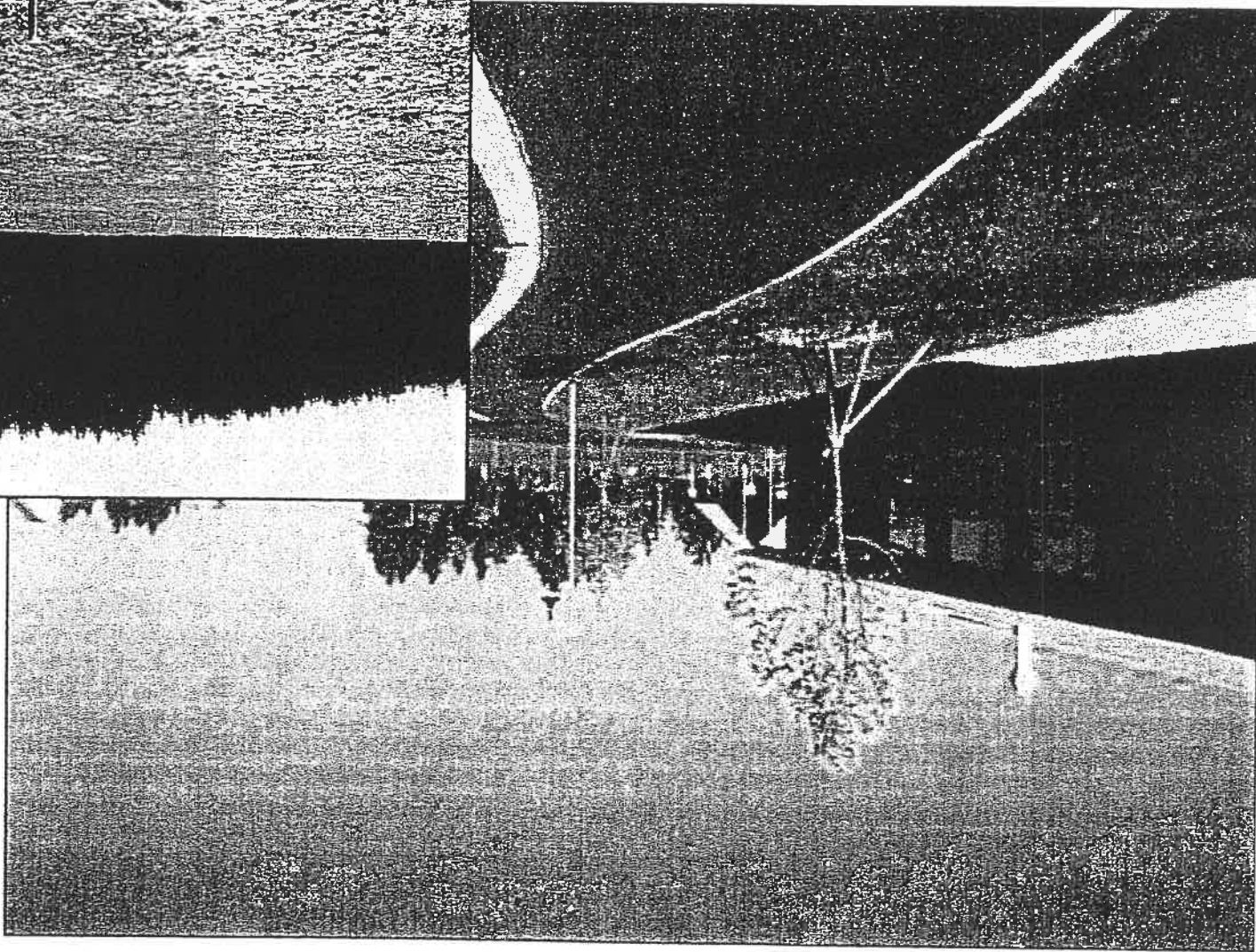
Stadtteile (Dorfgebiete)	Bauflächen insgesamt					bebaute Flächen					unbebaute Flächen				
	W	M	G	Ge	SO	W	M	G	Ge	SO	W	M	G	Ge	SO
Ailersbach															
Biengarten															
Bösenbechhofen															
Förtschwind															
Greuth															
Jungenhofen															
Medbach		0,4										0,4			
Mechelwind		0,4										0,4			
Nackendorf															
Saltendorf															
Schwarzenbach															
Sterpersdorf				0,4										0,4	
Zentbechhofen															

Aufgestellt:

Höchststadt/Aisch, 16.10.2000



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach



Das Gewerbegebiet wird auf Wirtschaftsgrünland in ebener Lage am Bach geplant.

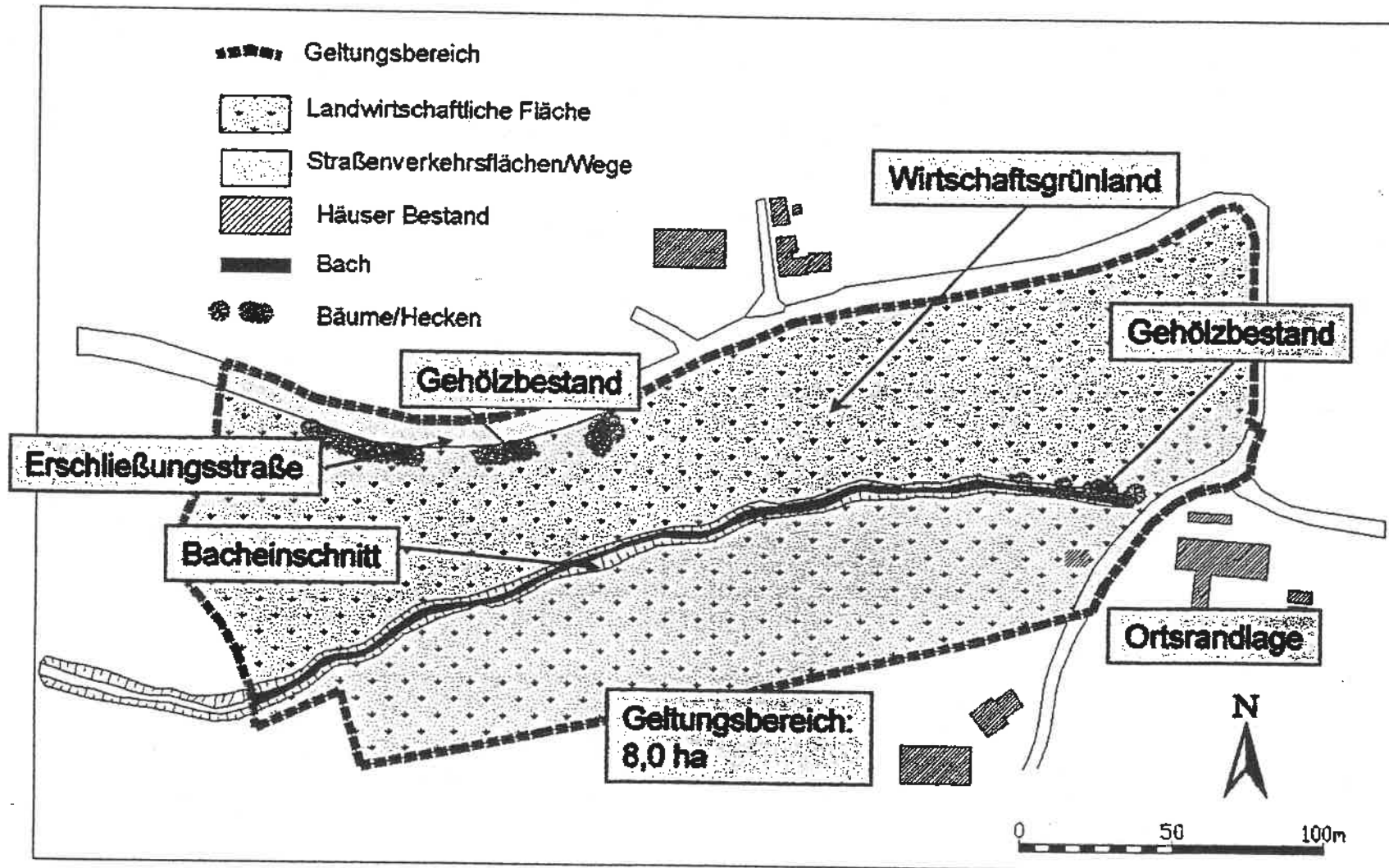






# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

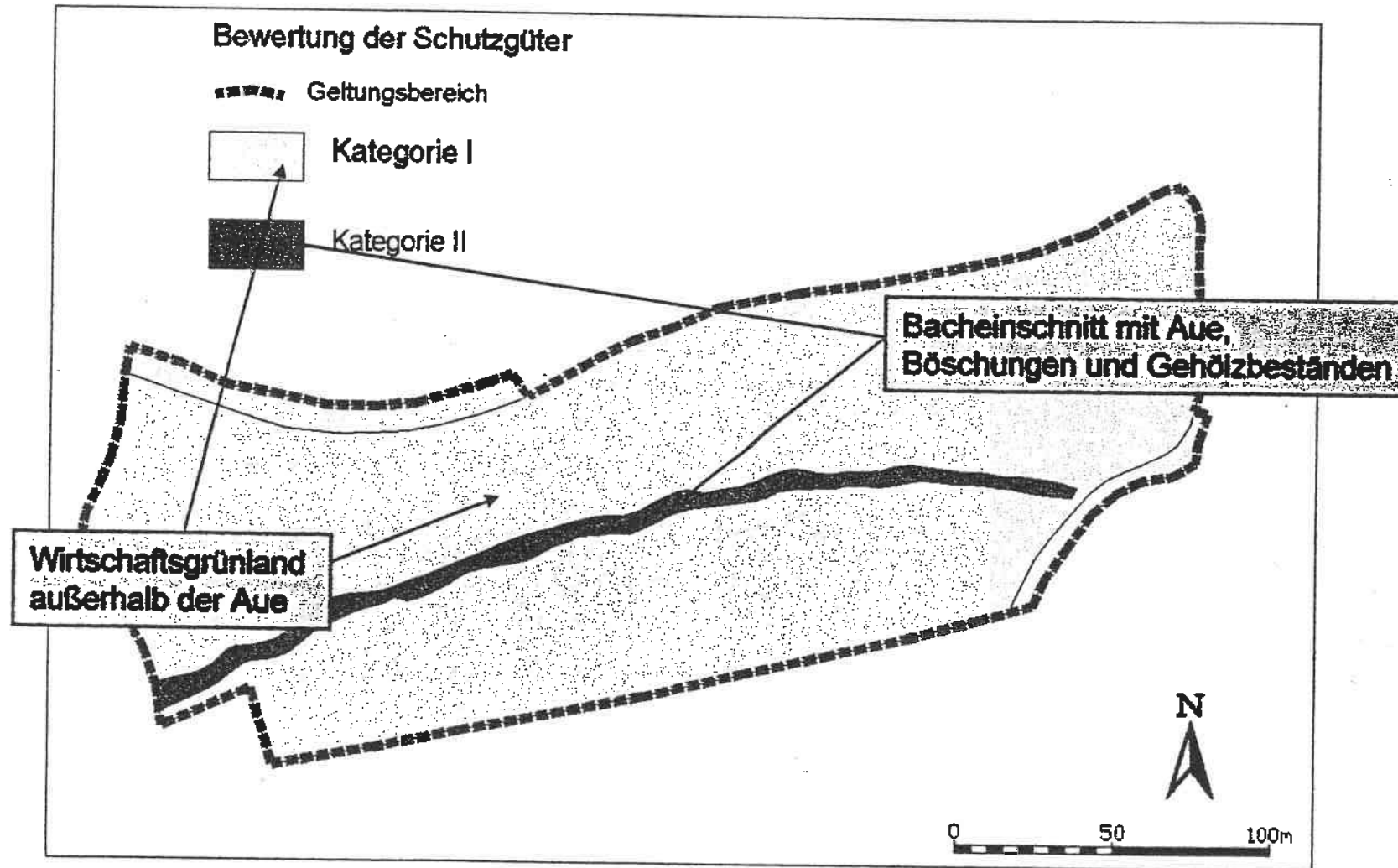


➔ Die Ermittlung des Ausgleichs muss im Regelverfahren erfolgen.



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

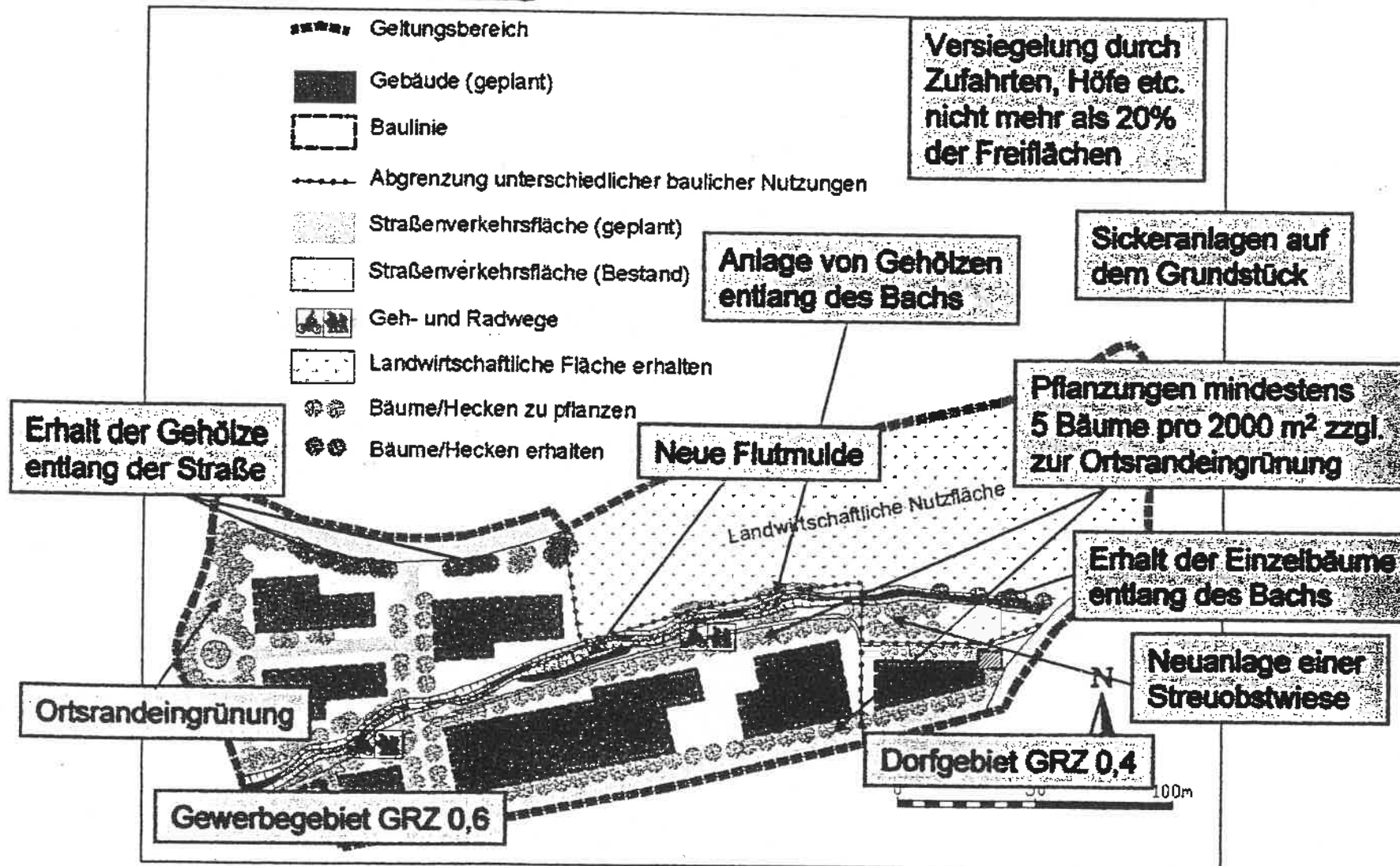


➔ Der Bereich umfaßt Gebiete geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorien I + II).



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Beschreibung der Planung

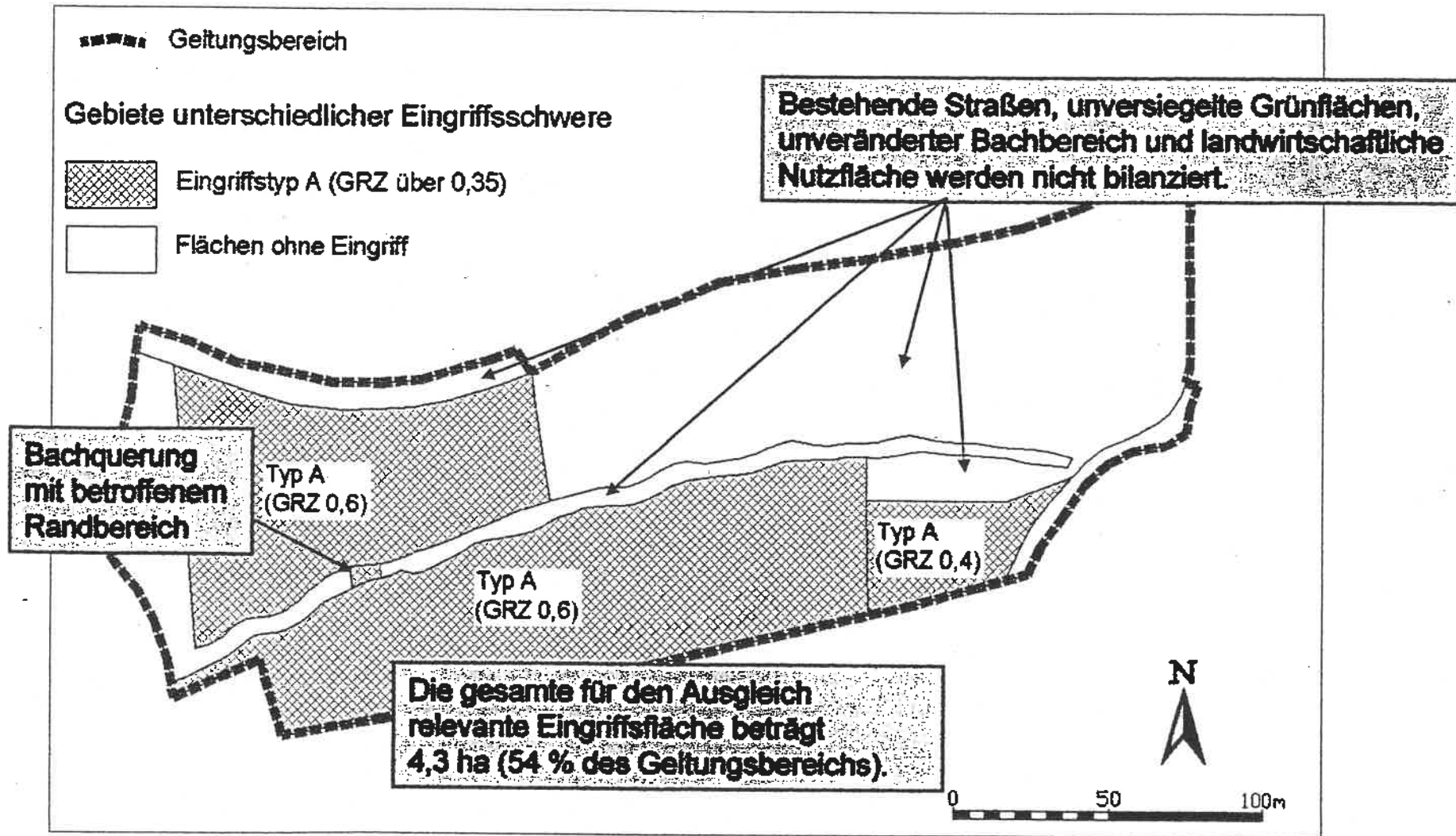


➔ Die Ermittlung des Ausgleichs muß im Regelverfahren erfolgen; die Vermeidungsmaßnahmen reduzieren den Ausgleichsbedarf.



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Erfassen des Eingriffs



➔ Entspricht auf Teilflächen Typ A „Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad“.



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors

1. Es ist die Matrix anzuwenden.

2. Bei Berücksichtigung von Eingriffstiefe und Naturhaushalt/Landschaftsbild gelten die Felder:

Typ A/Kategorie I

Typ A/Kategorie II

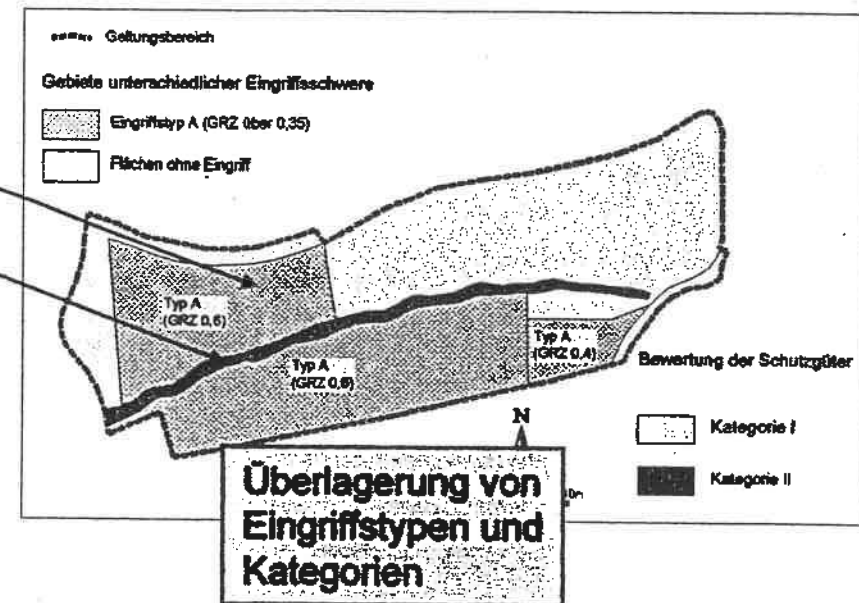
Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktors	
GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung:	0,3 - 0,6 0,3
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung:	0,8 - 1,0 1,0

3. Wegen den Vermeidungsmaßnahmen

- Versiegelung durch Zufahrten und Höfe unter 20% der Freiflächen,
- Pflanzbindungen auf den Grundstücken,
- Sickeranlagen

ist der Faktor 0,3 angemessen.

Bei der erschließungstechnisch nicht notwendigen, aber die Nutzungsmöglichkeiten verbessernden Bachquerung mit einer Brücke ist der Faktor 1,0 zu wählen.

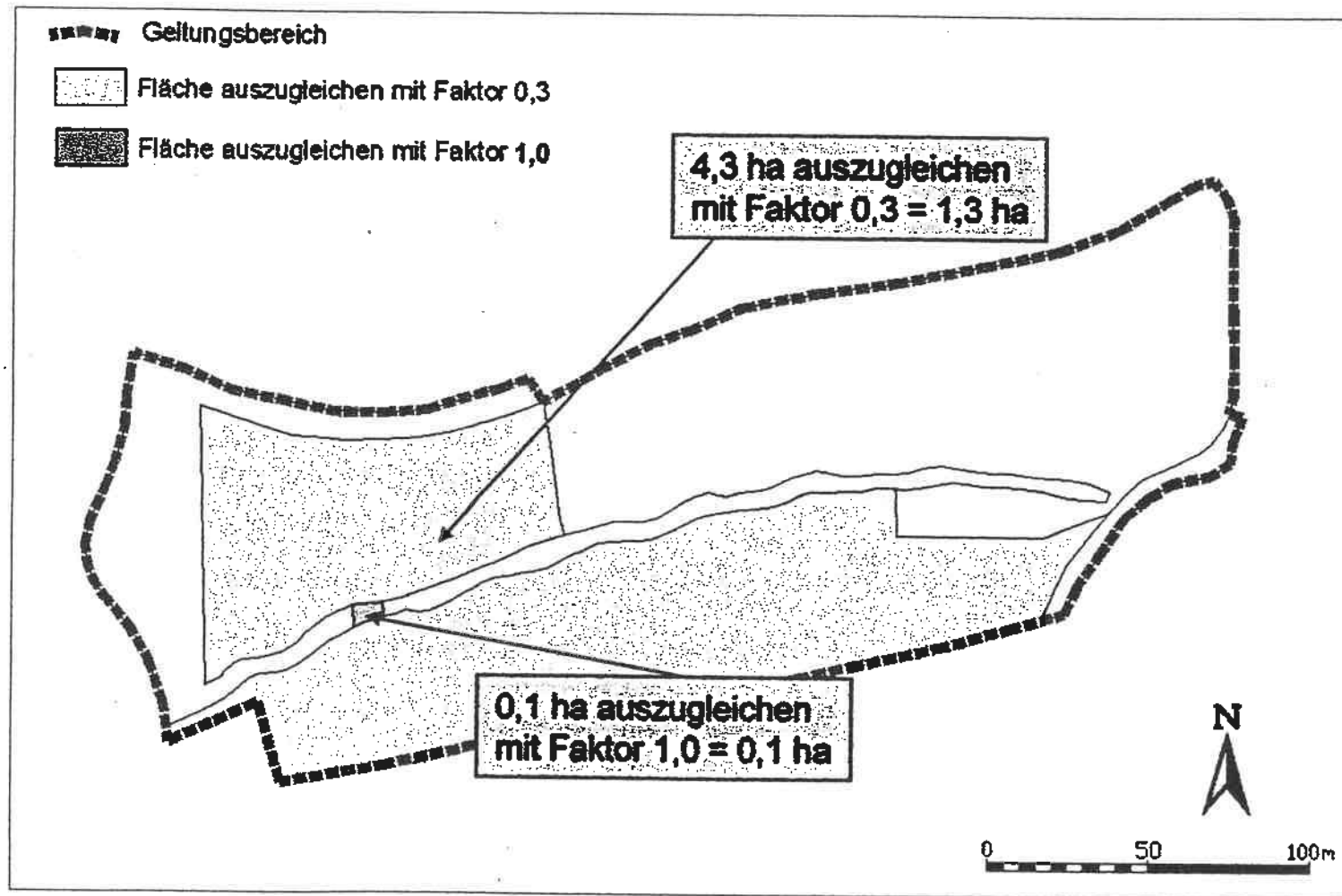


➔ Die empfindliche Lage am Bach erhöht den Ausgleichsbedarf.



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Ableitung des Kompensationsbedarfs

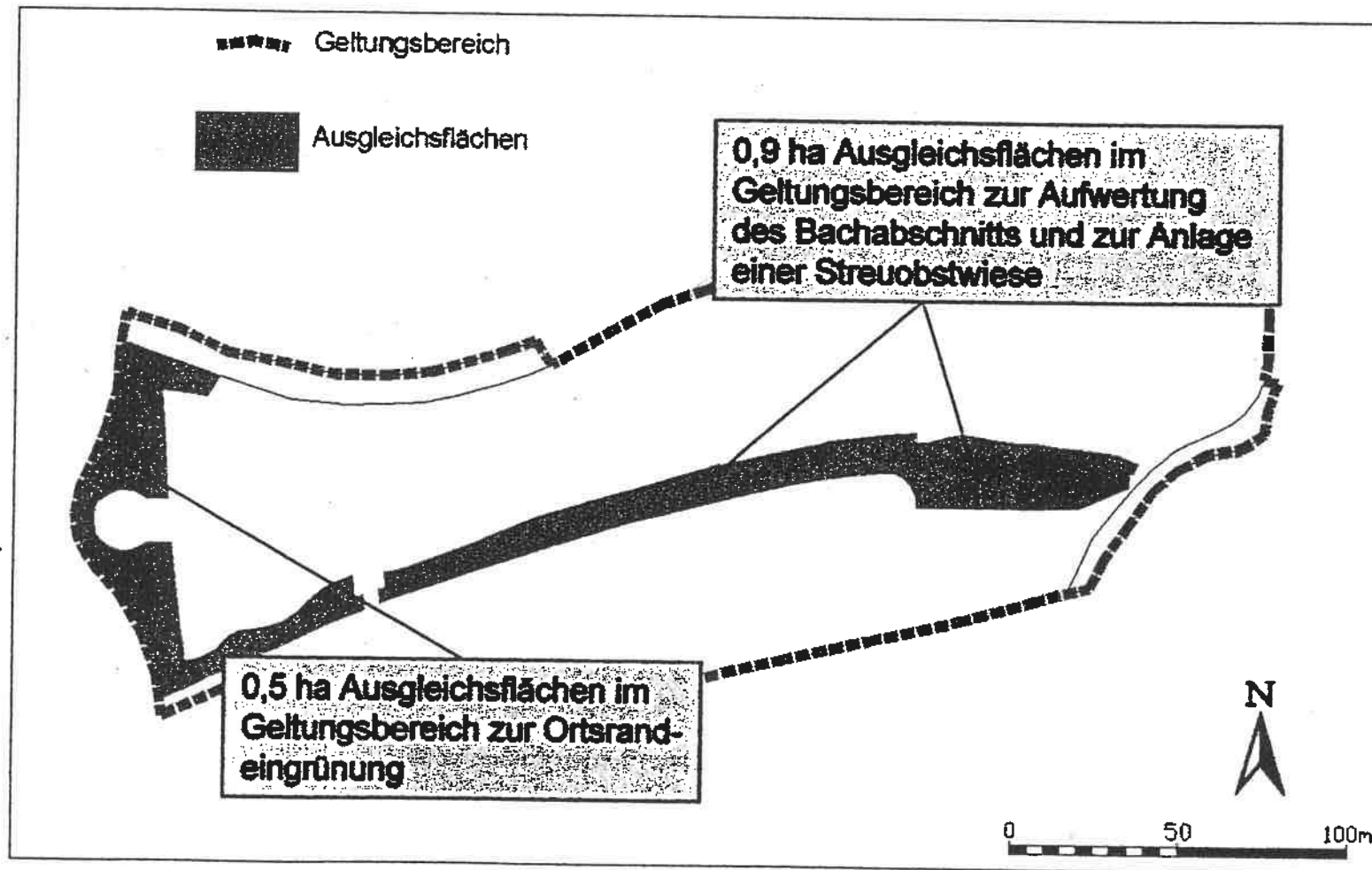


➔ Insgesamt sind 1,4 ha Ausgleichsfläche für die Abwägung relevant (Geltungsbereich: 8,0 ha, Eingriffsfläche: 4,3 ha).



# Gewerbegebiet auf Grünland am Bach

## Auswählen geeigneter Ausgleichsmaßnahmen



➔ Die Ausgleichsflächen (1,4 ha) können durch eine Streuobstwiese, durch Verbesserungen entlang des Bachs und die Ortsrandeingrünung erreicht werden.