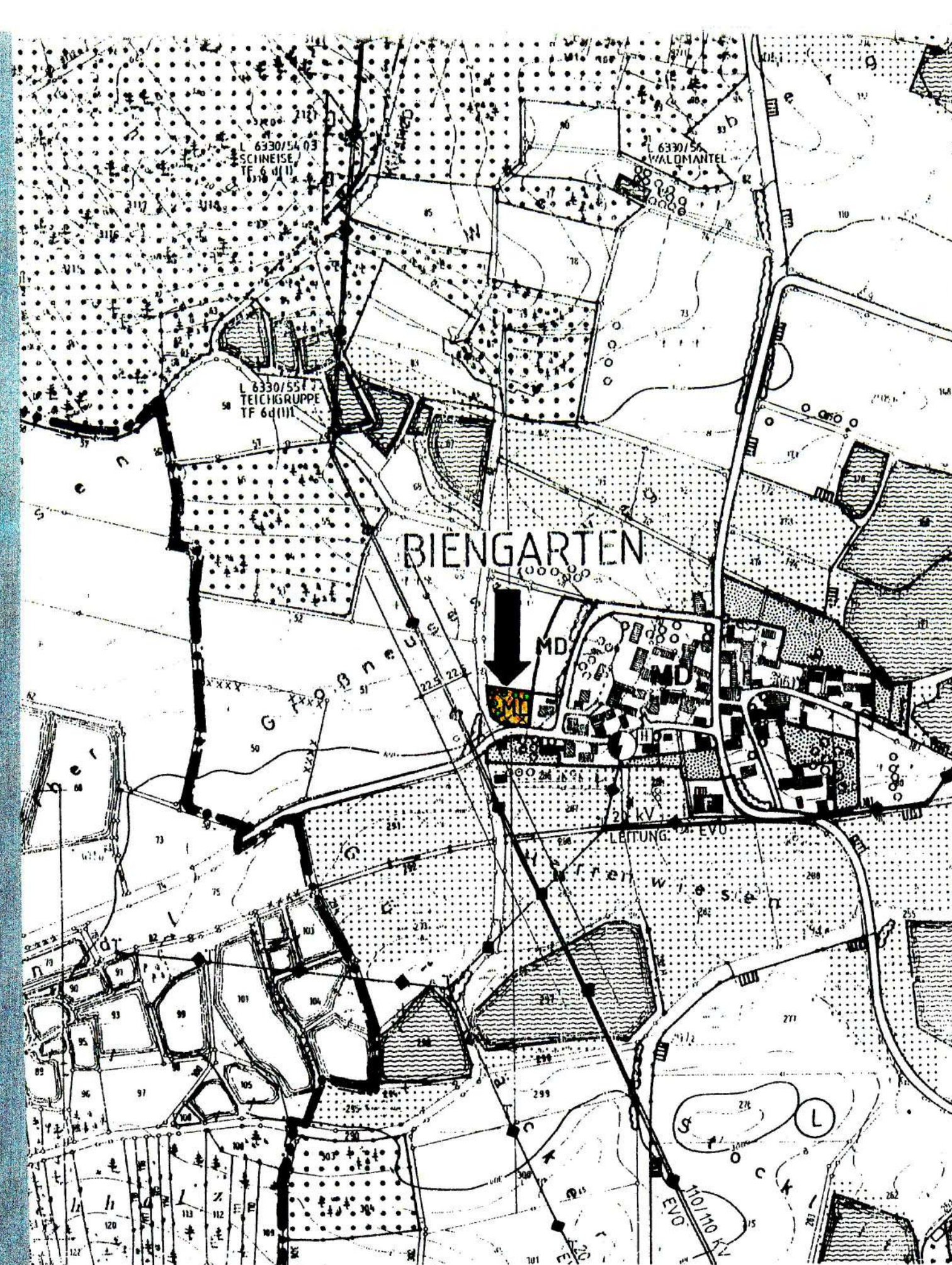


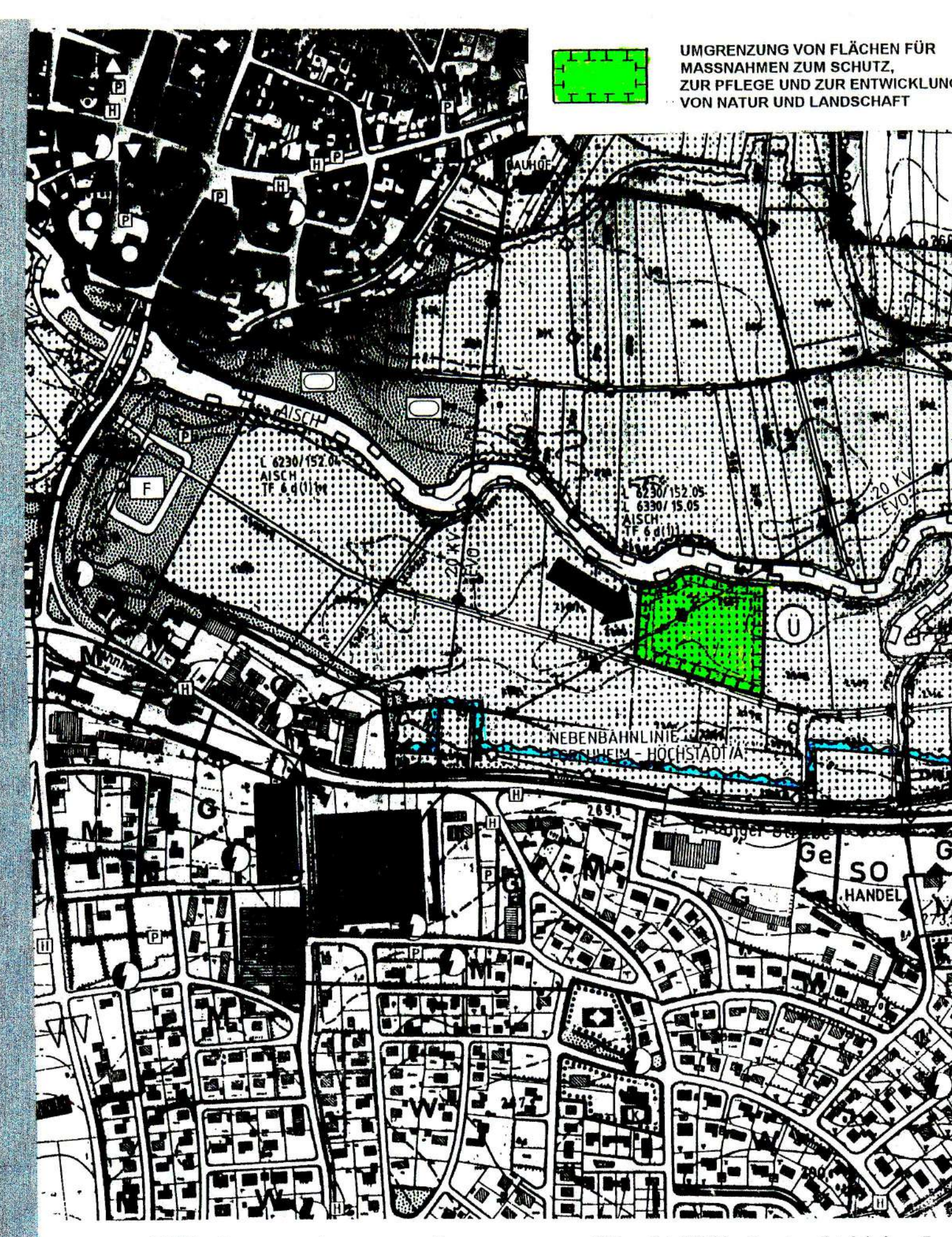
Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Eitzelskirchen/Wohnbaufläche M. 1/5000  
5. Änderung Blatt Nr. 5.01 Stand: 25.06.2001



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Biengarten/Westlicher Ortsrand M. 1/5000  
5. Änderung Blatt Nr. 5.03 Stand: 25.06.2001



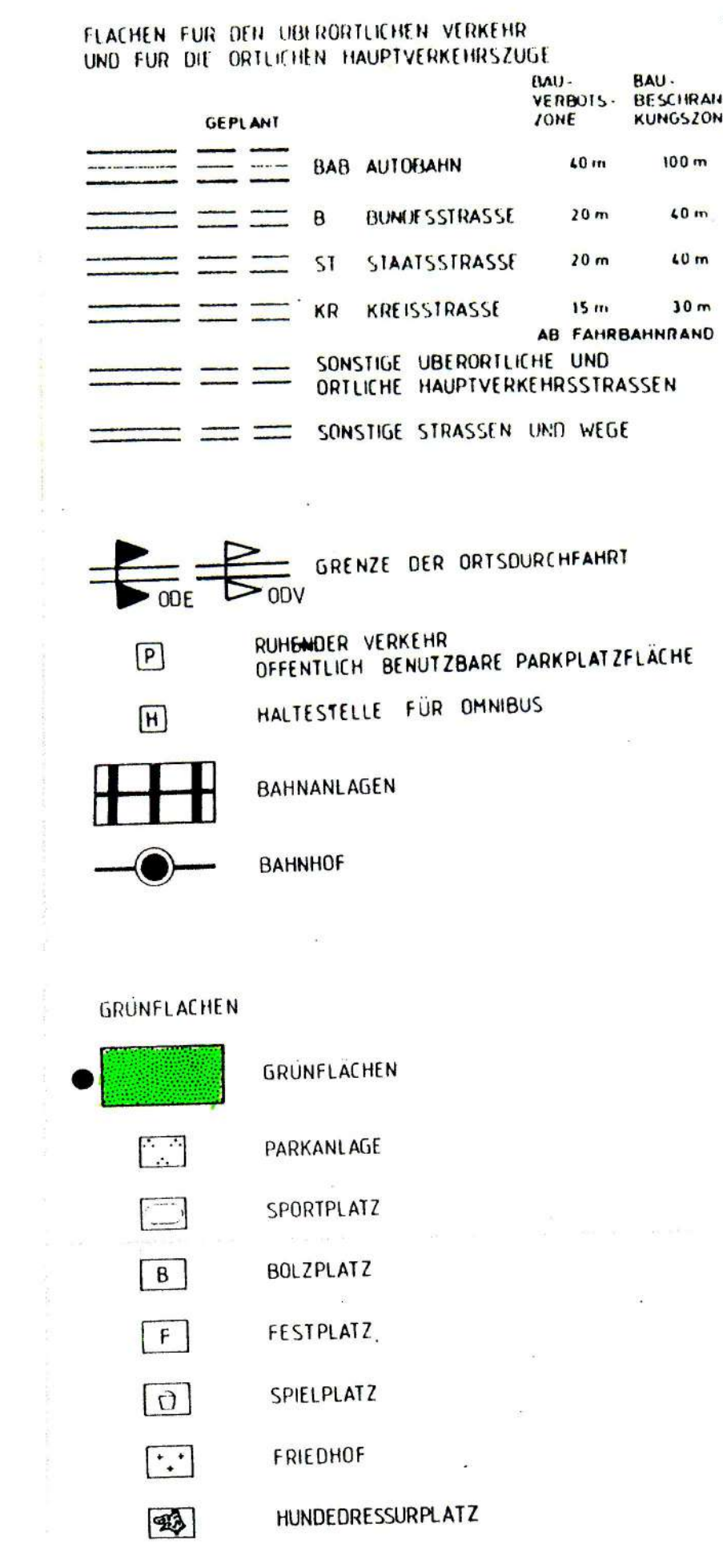
Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Gemarkung Höchststadt auf Fl.Nr. 1937 M. 1/5000  
- Bedarfslächen für ökologischen Ausgleich -  
5. Änderung Blatt Nr. 5.05.2 Stand: 25.06.2001



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Gemarkung Höchststadt auf Fl.Nr. 2307 M. 1/5000  
- Bedarfslächen für ökologischen Ausgleich -  
5. Änderung Blatt Nr. 5.05.3 Stand: 25.06.2001

5. ÄNDERUNG  
ZEICHENERKLÄRUNG

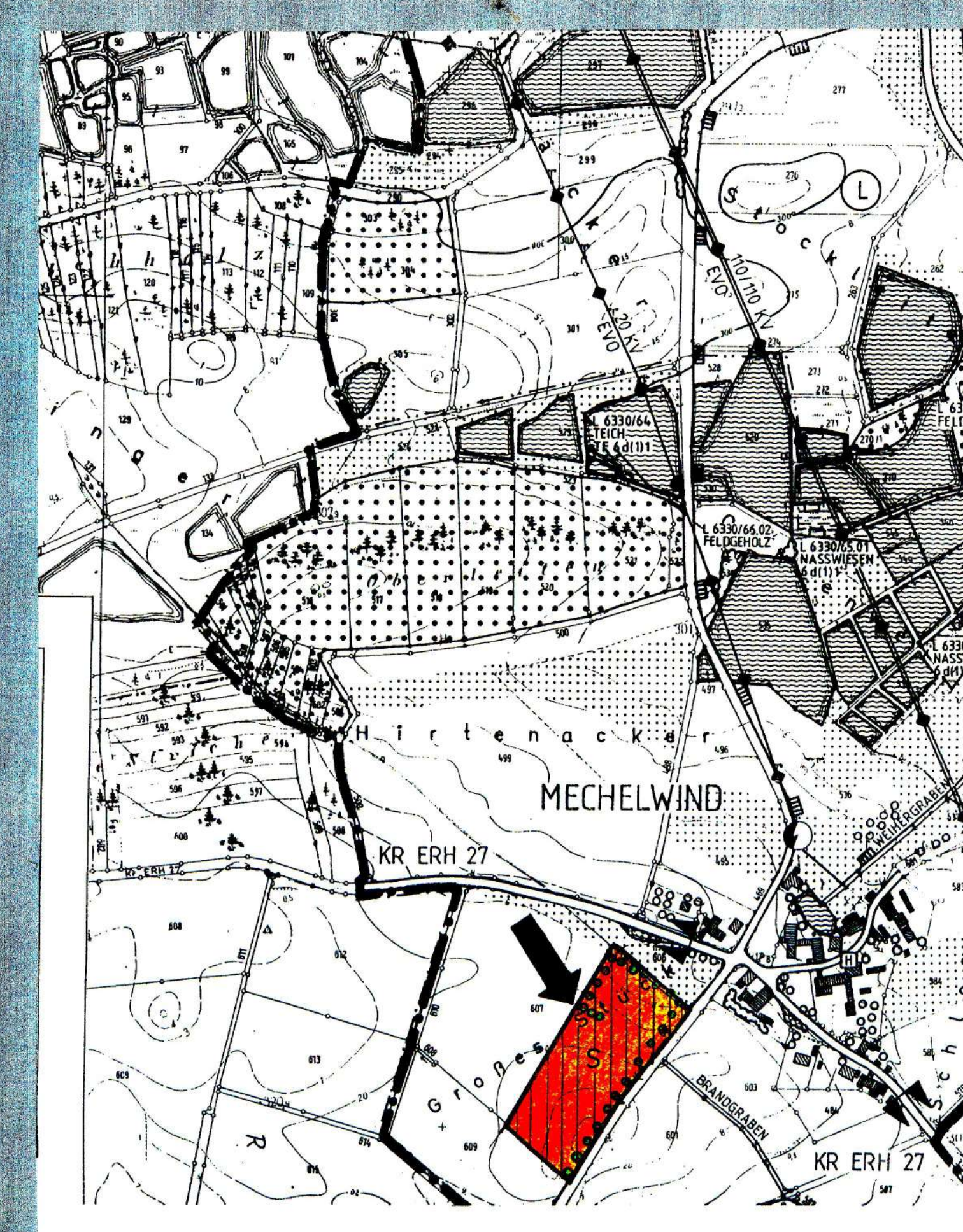
- GEMEINDEGRENZE
- LANDESGRENZE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
  - W: WOHNBAUFLÄCHEN
  - MO: DORFGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG KEINE NEUE EMISSIONSQUELLE UND WIEHALTUNG GÜLLELAGERUNG OD. SLÖS
  - M: GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
  - MO: DORFGEBIETE
  - G: GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
  - Ge: EINGESCHRÄNKTE GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
  - SO: SONDERBAUFLÄCHEN
  - SO: DURCHBRÜNTE SONDERGEBIETE
- ENHRIEHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF:
  - OFFENTLICHE VERWALTUNG
  - SCHULE
  - SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
  - KINDERGARTEN
  - ALTEHILFE
  - SCHWESTERWOHNEHEIM
  - KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
  - SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Zentbechhofen M. 1/5000  
5. Änderung Blatt Nr. 5.06 Stand: 25.06.2001



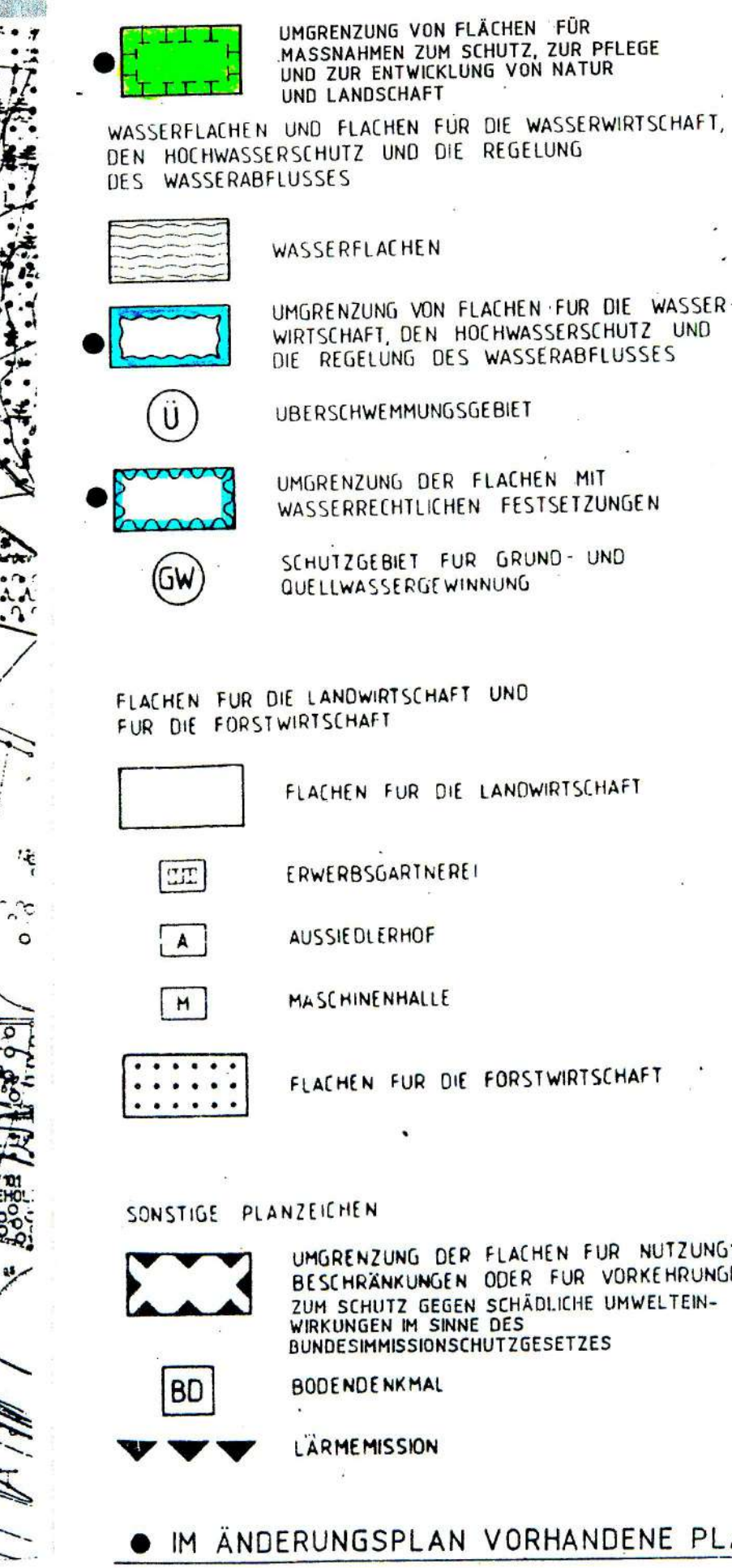
Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Greuth/Nordwestlicher Ortsrand M. 1/5000  
5. Änderung Blatt Nr. 5.02 Stand: 25.06.2001



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Mechelwind/Sonderbaufläche M. 1/5000  
5. Änderung Blatt Nr. 5.04 Stand: 25.06.2001



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Gemarkung Greuth auf Fl.Nr. 73 M. 1/5000  
- Bedarfslächen für ökologischen Ausgleich -  
5. Änderung Blatt Nr. 5.05.1 Stand: 25.06.2001



Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch  
Zentbechhofen M. 1/5000  
5. Änderung Blatt Nr. 5.06 Stand: 25.06.2001

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERLÖTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZUGE

GEPLANT: BAB AUTOBAHN 40m 100m, B BUNDESTRASSE 20m 40m, ST STAATSSTRASSE 20m 40m, KR KREISSTRASSE 15m 30m, SONSTIGE ÜBERLÖTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN, SONSTIGE STRASSEN UND WEGE

GRENZE DER ORTSDURCFÄHRT: ODE, ODV

GRÜNFLÄCHEN: GRÜNFLÄCHEN, PARKANLAGE, SPORTPLATZ, BOLZPLATZ, FESTPLATZ, SPIELPLATZ, FRIEDHOF, HUNDEDESSURPLATZ

GRÜNFLÄCHEN IM ENGEREN SIEDLUNGSBEREICH, GLEICHENDE GRÜNZEILE, ORTSRANDBEGRENZUNG, LANDSCHAFTSBEZOGENE SIEDLUNGEN IM AUßENBEREICH, EINGRÜNNUNG VON BAUGEBIETEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: WASSERFLÄCHEN, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT: FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT, ERWERBSGARTNEREIE, AUSSEDLERHOF, MASCHINENHALLE, FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN: UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NÜTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORBEHÄLTEN ZUM SCHUTZ BEGEGNUNGSSCHÄDLICHE UMWELTENWÄHRUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES, BODENKENNZAICHEN, LÄRMEMISSION

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESETZUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN: FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, ELEKTRIZITÄT MIT BEZEICHNUNG DER ANLAGE (OHNE BEZEICHNUNG = TRANSFORMATION), WASSER, HOCHBEHALTER, HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN, REGENRÜCKHALTEBECKEN, ABWASSER, ABFALL

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN: GEPLANT, ELEKTRISCHE FREILEITUNG, WASSERLEITUNG, ABWASSERLEITUNG

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN: FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

AUFSTELLUNGSVERMERK: 5. Änderung, Aufstellung beschlossen am 16.09.2000, Beschluss bekannt gemacht am 16.09.2000, Datum 23.09.2001, 1. Bürgermeister

AUSLEGUNGSVERMERK: 1. AUSLEGUNG, Gebilligt und beschlossen am 16.09.2000, Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am 16.09.2000, Öffentliche Auslegung vom 22.03. bis 24.05.2000, Datum 23.09.2001, 1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG, Gebilligt und beschlossen am 16.09.2000, Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am 16.09.2000, Öffentliche Auslegung vom 22.03. bis 24.05.2000, Datum 23.09.2001, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG, Gebilligt und beschlossen am 16.09.2000, Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am 16.09.2000, Öffentliche Auslegung vom 22.03. bis 24.05.2000, Datum 23.09.2001, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG, Gebilligt und beschlossen am 16.09.2000, Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am 16.09.2000, Öffentliche Auslegung vom 22.03. bis 24.05.2000, Datum 23.09.2001, 1. Bürgermeister

BEKÄNNTMACHUNGSVERMERK: Genehmigt mit Schreiben vom 28.09.2004 Nr. 1.1.010/5, Datum 23.09.2007, 1. Bürgermeister, Wirksam geworden am 21.09.2007, Datum 23.09.2007, 1. Bürgermeister

PLANTEIL

# Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

## 5. Änderung

der Stadt

# HÖCHSTADT a. d. Aisch

Landkreis Erlangen-Höchststadt

Stand: 25.06.2001

TEILPLANÜBERSICHT

M. 1:5000

architekten günl + ruhmann  
lebenweg 7 91315 höchststadt/aisch  
telefon 09181 9440 fax 09181 9440  
www.gu+r.de



# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

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

**5. ÄNDERUNG / STAND: 25.06.2001**

**Architekten Günl und Ruhmann**

**Bearbeitung: A. Ruhmann  
Dipl.- Ing. Architekt  
Rebenweg 7, 91315 Höchststadt/Aisch  
Postfach 1247, 91312 Höchststadt/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 Etzelskirchen Wohnbaufläche (Blatt Nr. 5.01)**

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

### **3.2 Greuth / Nordwestlicher Ortsrand (Blatt Nr. 5.02)**

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

### **3.3 Biengarten / Westlicher Ortsrand (Blatt Nr. 5.03)**

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

### **3.4 Mechelwind / Sonderbaufläche (Blatt Nr. 5.04)**

- 3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
- 3.4.2 Erschließung
- 3.4.3 Immission
- 3.4.4 Einordnung in die Landschaft

**3.5 Bedarfsflächen für den ökologischen Ausgleich (Blatt Nr. 5.05)**

- 3.5.1 Allgemein
- 3.5.2 Fläche in der Gemarkung Greuth auf Fl.Nr. 73 (Teilfläche)
- 3.5.3 Fläche in der Gemarkung Höchststadt auf Fl.Nr. 1937
- 3.5.4 Fläche in der Gemarkung Höchststadt auf Fl.Nr. 2307

**3.6 Zentbechhofen / Nordöstlicher Ortsrand (Blatt Nr. 5.06)**

- 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
- 4.5 5. Änderung

**5. Literatur / Quellennachweis**

**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

e.on Netz  
Netzzentrum Bamberg  
Luitpoldstraße 51  
96052 Bamberg

Deutsche Telekom AG  
Bezirksbüro Netze 23 (N)  
Hansastraße 13  
90441 Nürnberg

Deutsche Telekom AG  
Technikniederlassung  
Memmelsdorfer Straße 211  
96052 Bamberg

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-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.

#### Merkblatt

**Auszug aus VDE 0210 (Stand: Dezember 1985)**

**„Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von Starkstrom-Freileitungen“**

In allen Fällen, in denen sich Freileitungen anderen Objekten nähern oder diese kreuzen, sind Mindestabstände einzuhalten. Diese dürfen auch bei größtem Durchhang und maximalem Ausschwingen der Leiter nicht unterschritten werden. Der Bereich der Kreuzung oder der Näherung erstreckt sich auf das Kreuzungsfeld oder auf die Näherungsfelder und auf die dazugehörigen Stützpunkte (Masten).

Mindestabstände bei Wohngebäuden sowie sonstigen Bauwerken:

- | 1. Lotrechter Abstand vom nächsten Bauwerksteil  | <u>Meter</u> |
|--|--------------|
| mit harter (feuerhemmender) Bedachung nach DIN 4102<br>Dachneigung 15° oder kleiner  | 5,0          |
| mit harter (feuerhemmender) Bedachung nach DIN 4102<br>Dachneigung größer als 15°  | 3,0          |
| mit weicher (nicht feuerhemmender) Bedachung nach<br>DIN 4102 Dachpappe, die normgerecht hergestellt ist,<br>gilt als feuerhemmend).                                     | 12,0         |
| 2. Seitlicher Abstand bei Näherung und Parallelführung<br>vom nächsten Bauwerksteil  | 3,0          |
| 3. Ist es zur Durchführung von Rettungs- und Löschmaßnahmen erforderlich, so sind die Abstände zu vergrößern.<br>Angaben darüber macht die zuständige Kreisbrandbehörde. |              |



	<u>Meter</u>
4. Antennenanlagen Abstand vom nächsten Antennenteil	3,0
5. Lotrechter Abstand von der Fahrbahn bei Kreuzung von Straßen und Fahrwegen	7,0
6. Abstände zwischen den Leitern und Bäumen unter bzw. seitlich der Freileitung	2,5
7. Lotrechter Abstand zu Sportplätzen	8,0
8. Abstände im freien Gelände zwischen Leiter und Erdoberfläche	6,0

### 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 Ge-



führung 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 Etzelskirchen / Wohnbaufläche (Blatt Nr. 5.01)**

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

Die Änderung betrifft eine private Grünfläche auf Flurnummer 59 der Gemarkung Etzelskirchen. Sie befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes. Die Grünfläche soll in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,2 ha.

##### **3.1.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Straße „Am Tiefen Stein“.

##### **3.1.3 Immissionen**

Die angestrebte Nutzung entspricht der Wohnnutzung der Umgebung.  
Die Immissionen werden somit nicht verändert.

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

Die Grünfläche wird zurzeit als extensives Grünland genutzt. Durch ihre Lage innerhalb des Stadtgebietes ist ihr nach den Richtlinien für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ein Faktor von 0,5 zuzuordnen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Eingriff durch eine entsprechende Aufwertung auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann, z.B. durch Pflanzung einer Obstbaumreihe in Erweiterung der vorh. Grünstruktur.



## **3.2 Greuth / Nordwestlicher Ortsrand (Blatt Nr. 5.02)**

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

Die Änderungsfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Greuth, auf Teilflächen der Fl.Nr. 73, 67 und 68 der Gemarkung Greuth. Die Ausweisung als Dorfgebiet dient dazu den Hoferben nachfolgend Geborenen Baumöglichkeit zu bieten.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,7 ha

### **3.2.2 Erschließung**

Die Erschließung soll über den bereits teilweise ausgebauten landwirtschaftlichen Weg erfolgen.

### **3.2.3 Immissionen**

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

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

Durch die Änderungsfläche wird das Dorfgebiet am nordwestlichen Ortsrand abgerundet. Um dabei das sich über die Landkreisgrenzen hinaus erstreckende Biotop-Verbundsystem von Waldrand mit vorgelagerten Hecken aufrecht zu erhalten, wird zum Waldrand ein Abstand von ca. 50 m eingehalten.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan westlich des Feldweges als zu erhaltender Grünzug ausgewiesene Mulde soll ca. 20 m nach Westen verschoben werden um den Verbund zwischen den beiden kartierten Waldrand-Biotopen Nr. 6231/103.04 und 6231/103.06 zu erhalten. Der ca. 15 m breite Grünstreifen ist Richtung Bebauung mit einheimischen Sträuchern abzugrenzen.

Beim Einreichen der Eingabepläne sind Freiflächengestaltungspläne mit vorzulegen.



### **3.3 Biengarten / Westlicher Ortsrand (Blatt Nr. 5.03)**

#### **3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft eine Teilfläche der Fl.Nr. 47 der Gemarkung Biengarten. Die Ausweisung als Dorfgebiet dient dazu, den Hoferben nachfolgend Geborenen Baumöglichkeit zu bieten.

Größe ca. 0,15 ha.

#### **3.3.2 Erschließung**

Die Anbindung des Baugrundstückes erfolgt über die vorhandene, Richtung Biengarten führende Ortsstraße.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist bei Einzelbaugesuchen die vor der Sanierung der abwassertechnischen Entsorgung fertig gestellt werden, als Übergangslösung eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1, mit biologischer Nachreinigungsstufe vorzusehen.

#### **3.3.3 Immissionen**

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

#### **3.3.4 Einordnung in die Landschaft**

Die zu ändernde Ackerfläche entspricht aus naturschutzfachlicher Sicht den Gebieten mit geringer Bedeutung der Kategorie I. Der Eingriff mit einer zu erwartenden GRZ nicht grösser als 0,3 oder einer neu versiegelten Fläche von weniger als 40 % des Plangebietes erlaubt ein vereinfachtes Verfahren der Richtlinien zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Ausgleich des Eingriffs ist somit auf dem Grundstück selbst möglich. Er kann z.B. mit einer naturnahen Eingrünung des neuen Ortsrandes und einer einreihigen Obstbaumzeile erfolgen.



### **3.4 Mechelwind / Sonderbaufläche (Blatt Nr. 5.04)**

#### **3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft eine Teilfläche der Fl.Nr. 607 der Gemarkung Boxbrunn. Die Ausweisung als Sonderbaufläche soll die Ansiedlung einer pädagogischen, therapeutischen und kulturellen Einrichtung ermöglichen, in der vorwiegend Ferienprojekte eines Kinderzirkus und Reittherapie durchgeführt werden.

Auf ca. 3.000 qm werden feste Gebäude (Büro, Wohnhaus, Werkstattbereich und Pferdestall) in landschaftsgebundener Bauweise errichtet. Der überwiegende Teil des Grundstückes wird als Pferdekoppel angelegt.

Um eine genaue Beurteilung zu ermöglichen sollte parallel zur Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauBG mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan eingereicht werden.

Größe ca. 2,0 ha.

#### **3.4.2 Erschließung**

Die Anbindung soll über den Richtung Südwesten führenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen. Die erforderliche restliche Infrastruktur kann erst in Zusammenhang mit dem einzureichenden Vorhaben- und Erschließungsplan geklärt werden.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist bei Einzelbaugesuchen die vor der Sanierung der abwassertechnischen Entsorgung fertig gestellt werden, als Übergangslösung eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1, mit biologischer Nachreinigungsstufe vorzusehen.

#### **3.4.3 Immissionen**

Die Belastung durch Immissionen kann ebenfalls erst in Zusammenhang mit dem einzureichenden Vorhaben- und Erschließungsplan geklärt werden.

#### **3.4.4 Einordnung in die Landschaft**

Die im gültigen Flächennutzungsplan auf Fl. Nr. 606 eingetragene Grünfläche mit Obstbaumbestand entlang der Ortsstraße Richtung Boxbrunn ist zu erhalten. Da die Ausweisung auf einer sensiblen Kuppenanlage erfolgt, ist die Randzone des Änderungsbereiches nach allen Seiten mit einheimischen Gehölzen massiv einzugrünen.



### **3.5 Bedarfsflächen für den ökologischen Ausgleich (Blatt 5.05)**

#### **3.5.1 Allgemein**

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 folgende Vorbehaltsflächen für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen, auf welchen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden können.

#### **3.5.2 Fläche in der Gemarkung Greuth auf Fl.Nr. 73 (Teilfläche)**

Die Ausweisung soll der Aufwertung des die Landkreisgrenzen überschreitenden Biotopverbundsystems von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken dienen.

Größe ca. 0,5 ha.

#### **3.5.3 Fläche in der Gemarkung Höchststadt auf Fl.Nr. 1937 bei Wasseraufbereitungsanlage**

Die Fläche wurde vor 1999 als Ackerfläche genutzt und am 01.4.1999 in eine Streuobstanlage umgewandelt.

Größe ca. 0,6 ha.

#### **3.5.4 Fläche in der Gemarkung Höchststadt auf Fl.Nr. 2307, Flurbezeichnung „Im oberen Pflug“**

Die Änderungsfläche befindet sich in städtischem Besitz und wird zurzeit als Wiese intensiv genutzt. Es ist vorgesehen durch Anlegen von Vernässungszonen u.ä. die Biotopstruktur Aischaue als Lebensraum für Weißstorch und Amphibien aufzuwerten.

Größe ca. 1,4 ha.



### 3.6 Zentbechhofen / Nordöstlicher Ortsrand (Blatt Nr. 5.06)

#### 3.6.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Zentbechhofen auf einem leichten Südwesthang nördlich der Schule (Flurbezeichnung Wolfsteig) auf Fl.Nr. 85 der Gemarkung Zentbechhofen.

Zentbechhofen ist ein Ortsteil im nördlichen Stadtgebiet, ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt, der mit Kirche, Schule, Kindergarten, Bankstelle usw. eine zentrale Funktion für die Nachbarortschaften Jungenhofen, Greuth und Förtschwind übernehmen muss. Die im gültigen FNP unter W1 erfasste Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand ist bereits bebaut bzw. befinden sich die Grundstücke in Privateigentum. Die Änderungsfläche der 5. Flächennutzungsplanänderung am nordöstlichen Ortsrand von Zentbechhofen stellt daher langfristig die einzige Erweiterungsfläche des Ortes dar. Wie bereits im Erläuterungsbericht von 1996 erwähnt handelt es sich hier aus städtebaulicher Sicht um eine geeignete Entwicklungsfläche. Sie stellt eine logische Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes im Westen dar. Die Nähe zur Schule und zu anderen öffentlichen und privaten Einrichtungen sprechen genauso für die gewählte Darstellung wie die Tatsache, dass Immissionsbelastungen durch angrenzende Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Die bereits im gültigen Flächennutzungsplan einbezogene Fläche kann mit ca. 12 Baugrundstücken überplant werden. 10 Verbindliche bauwillige Bewerber müssen derzeit bereits versorgt werden. Die in der 5. Änderung Flächennutzungsplan für Zentbechhofen eingeplante Wohnbaufläche ist deshalb dringend für die weitere Versorgung des Ortsteiles mit 370 Einwohnern erforderlich.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

#### 3.6.2 Erschließung

Die Erschließung soll über die Richtung Jungenhofen führende Ortsstraße erfolgen.

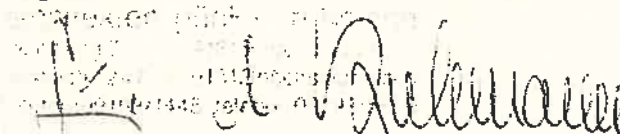
#### 3.6.3 Immissionen

Da die Wohnbaufläche nördlich der Schule ausgewiesen wird, steht das Schulgebäude lärmindernd als Riegel zwischen Pausenhof und Wohngebiet.

#### 3.6.4 Einordnung in die Landschaft

Die auf einer sensiblen Kuppenlage liegende Änderungsfläche ist zur offenen Landschaft hin massiv einzugrünen. Die als Biotop L 6231/95.06 kartierte Hecke an der Südgrenze ist zu erhalten. Die neu zu schaffende Ortsrandeingrünung ist an diese Hecke anzubinden.

Aufgestellt:

  
Höchststadt/Aisch, 16.10.2000  
Ergänzt bzw. geändert: 05.03.2001  
Ergänzt: 25.06.2001