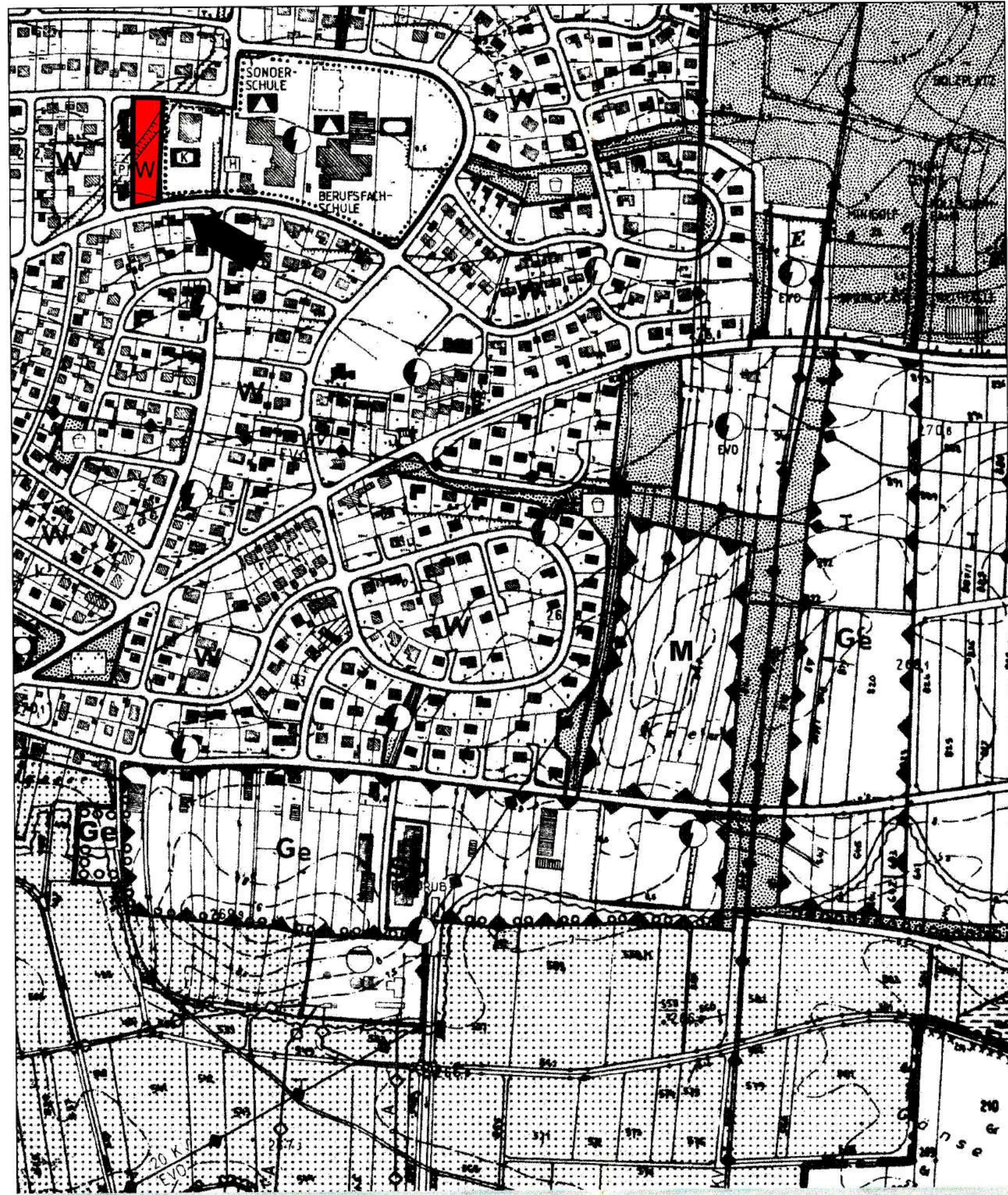
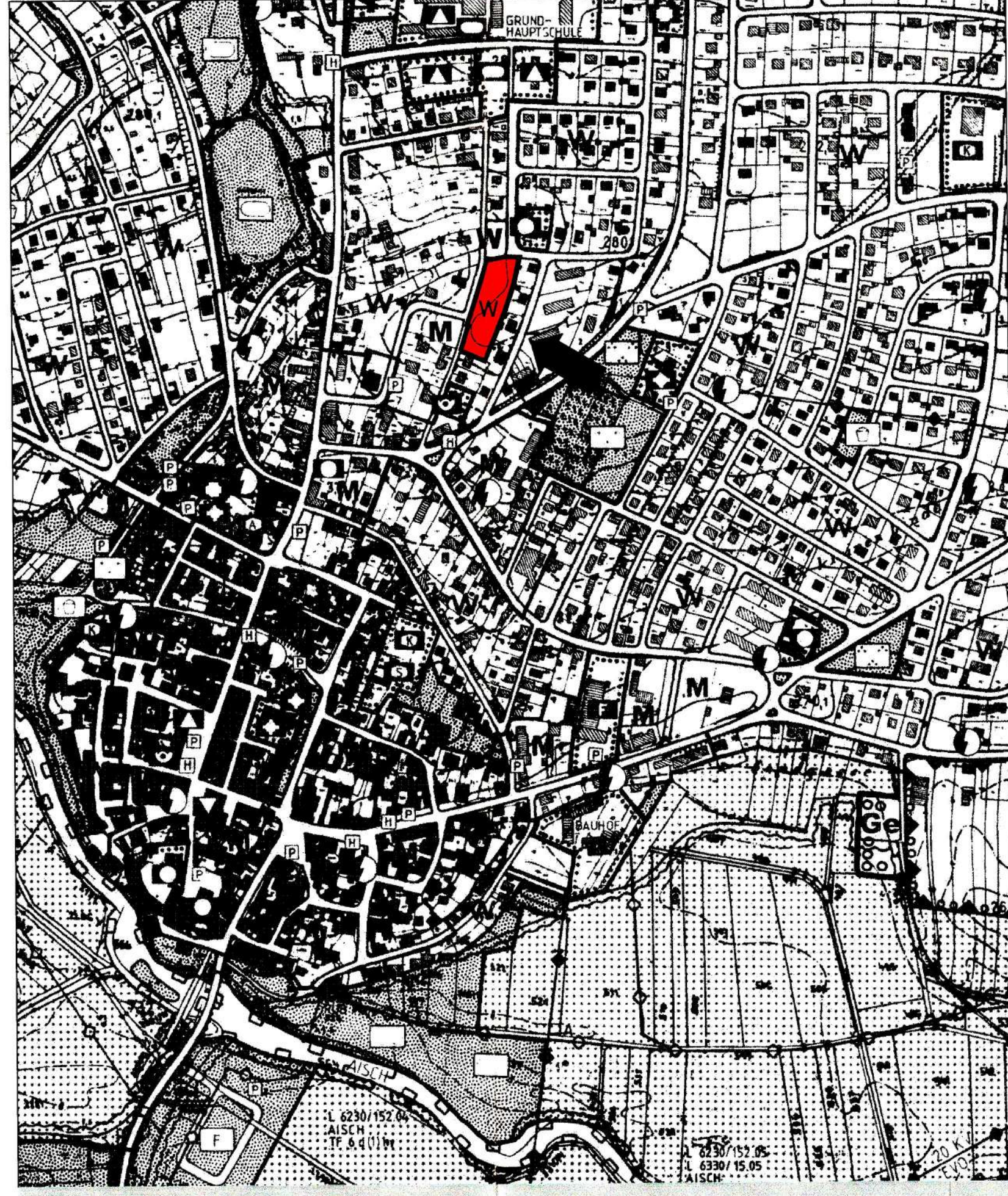


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HOCHSTADT/SÜD; FIRMA INA-SCHAEFFLER KG M 1: 5000
7. ÄNDERUNG BLATT NR. 7.01 STAND: 13.06.2005



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HOCHSTADT/MITTE; ANTON-BRUCKNER-STR. M 1: 5000
7. ÄNDERUNG BLATT NR. 7.02 STAND: 13.06.2005



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HOCHSTADT/MITTE; SCHULWEG M 1: 5000
7. ÄNDERUNG BLATT NR. 7.03 STAND: 13.06.2005

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO), geplant
 - M Ortsliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO), vorhanden
 - Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO), geplant
 - Ge Eingeschränkte Gewerbliche Bauflächen vorhanden
 - SO Sondergebiet (§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO), vorhanden
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kirchen u. Kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Post
 - Feuerwehr
 - Kindergärten
 - Altenheim
 - Schwestermwohnheim
-
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- | | | | |
|--|--|----------------|----------------------|
| | geplant | Bauverbotszone | Baubeschränkungszone |
| | BAB Autobahn | 40 m | 100 m |
| | B Bundesstraße | 20 m | 40 m |
| | ST Staatsstraße | 20 m | 40 m |
| | KR Kreisstraße | 20 m | 40 m |
| | Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen | | |
| | Sonstige Straßen und Wege | | |
-
- ODE ODV Grenze der Ortsdurchfahrt
- P Ruhender Verkehr öffentlich benutzbare Parkplatzfläche
- H Haltestelle für Omnibus
- Bahnhöfen
- Bahnhöfe
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Ablogung von festen Abfallstoffen
- Elektrik / Trafostation
- Abwasser / Pumpstation
- Wasserversorgung / Pumpstation
- Wertstoffsammelstelle
- Hochbehälter
- Hochwasserrückhaltebecken
- Hochwasserrückhaltebecken
-
- Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen
- | | | |
|--|---------|-------------------------|
| | geplant | Elektrische Freileitung |
| | | Wasserleitung |
| | | Abwasserleitung |
-
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkeitsfragen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - Bodenkennnd
 - Lärmemission

AUFSTELLUNGSVERMERK:
7. Änderung
Aufstellung beschlossen am 08.03.2004
Beschluss bekanntgemacht am 26.03.2004
Datum 10.08.2005

AUSLEGUNGSVERMERK:
1. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 08.03.2004
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 26.03.2004
Öffentliche Auslegung vom 05.04. bis 05.05.2004
Datum 10.08.2005

2. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 13.09.2004
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 08.10.2004
Öffentliche Auslegung vom 19.10. bis 22.11.2004
Datum 10.08.2005

FESTSETZUNGSBESCHLUSS:
Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen.
Aufgestellt am 13.06.2005.
Datum 10.08.2005

GENEHMIGUNGSVERMERK:
Genehmigt mit Schreiben
vom 15.07.2005 mit Nr. 41 6100 / 135
Datum 10.08.2005

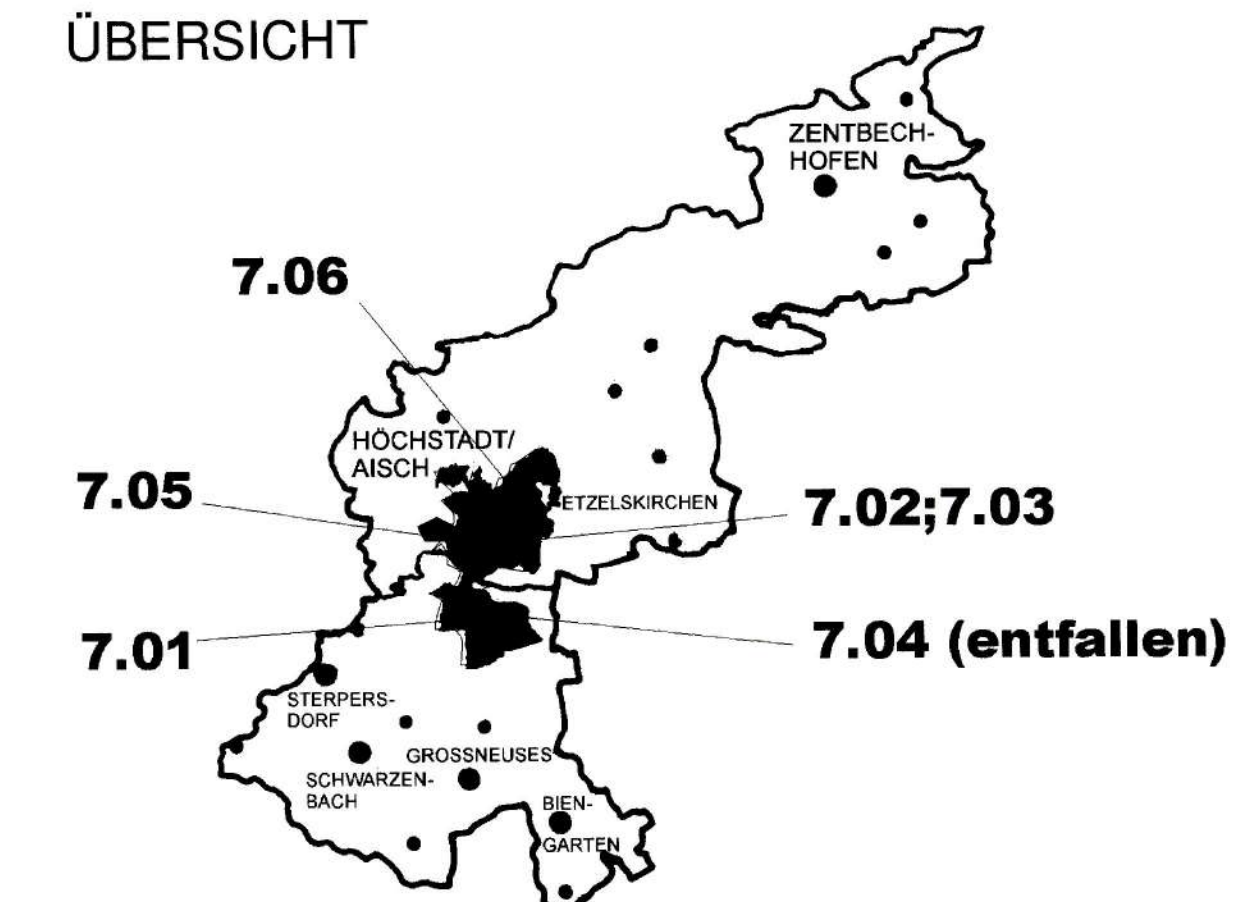
BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
Wirksam geworden am 12.08.2005
Datum 10.08.2005

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN 7. ÄNDERUNG

DER STADT
HOCHSTADT A. D. AISCH
LANDKREIS ERLANGEN - HOCHSTADT

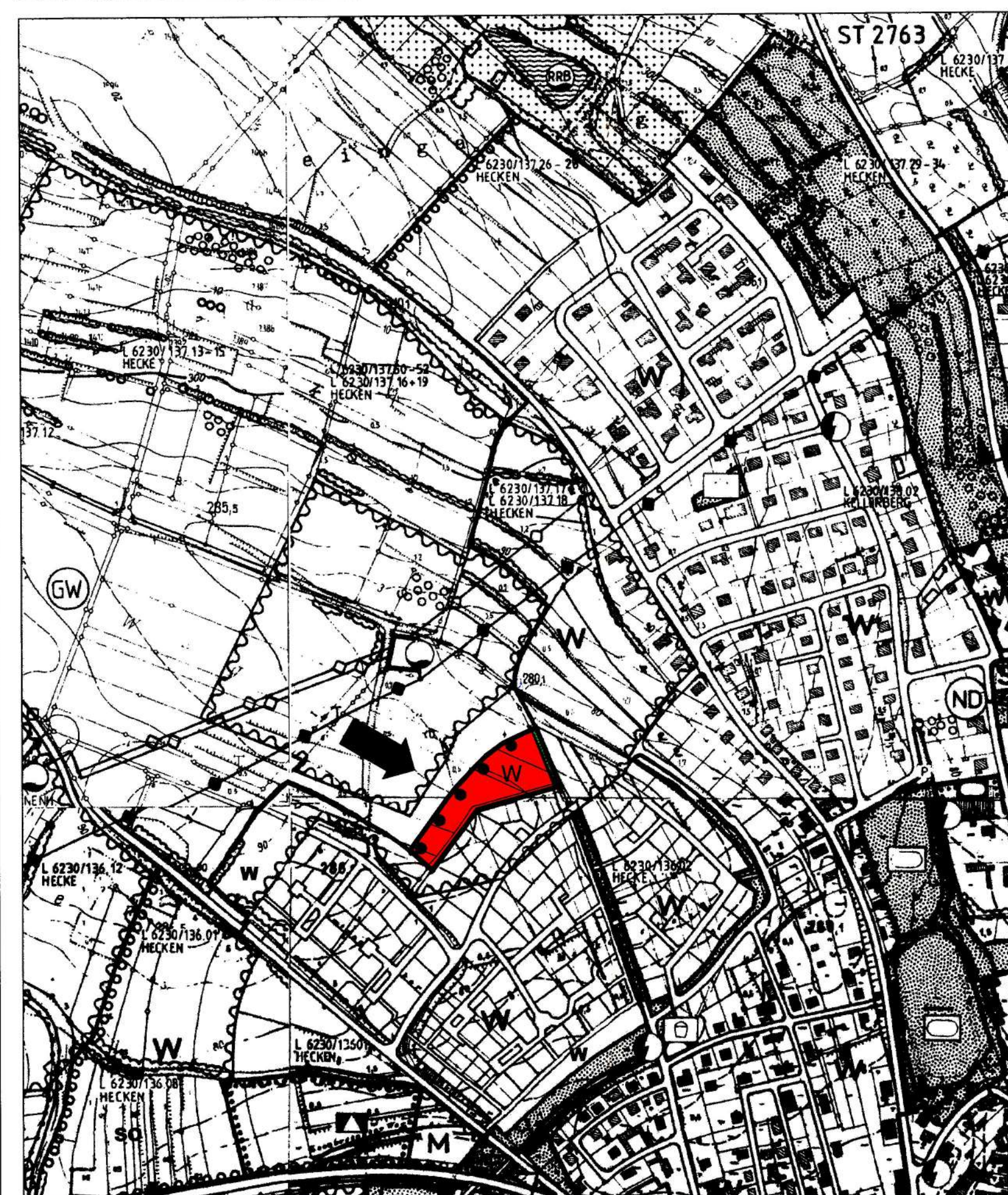
STAND: 13.06.2005

ÜBERSICHT

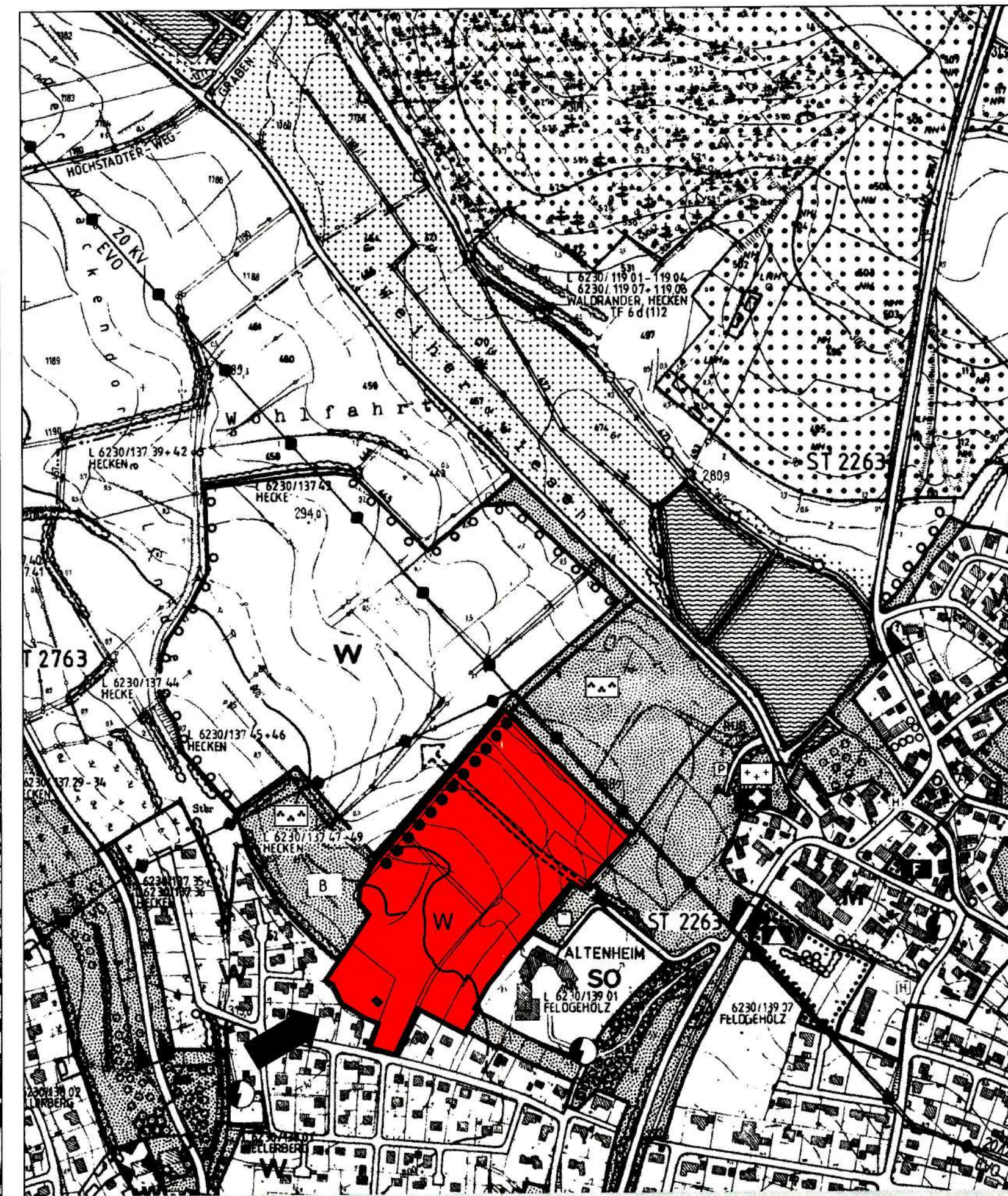


BLATT NR. 7.04 WURDE AUS DEM VERFAHREN GENOMMEN

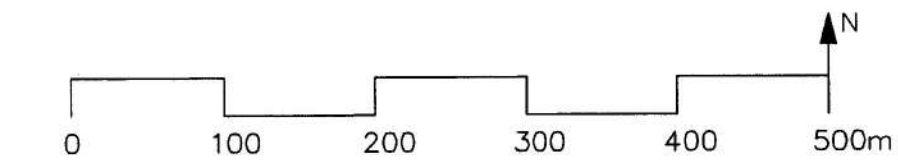
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HOCHSTADT/SÜD; SCHELLENBERG-GALGENBERG M 1:5000
7. ÄNDERUNG BLATT NR. 7.04 STAND: 31.01.2005



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HOCHSTADT/WEST; SOPHIENWEG M 1: 5000
7. ÄNDERUNG BLATT NR. 7.05 STAND: 13.06.2005



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HOCHSTADT/ETZELSKIRCHEN; LEHMGRUBE M 1: 5000
7. ÄNDERUNG BLATT NR. 7.06 STAND: 13.06.2005



ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND LANDSCHAFTSPLAN
7. ÄNDERUNG

DER STADT

HÖCHSTADT A. D. AISCH
LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



STAND: 13.06.2005

BEARBEITUNG:
ALBERT RUHMANN DIPL.-ING.
ARCHITEKT
BUCH 52, 91350 GREMSDORF
TEL.: 09195/7292 FAX : 09195/7292

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. Belange der Landwirtschaft**
 - 2.5. Ortsbild**
- 3. Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche**
 - 3.1 Höchstädt Süd – I Firma INA-Schaeffler KG**
 - 3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.1.2 Erschließung
 - 3.1.3 Immission
 - 3.1.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.2 Höchstädt Anton-Bruckner-Straße / Joh.-Seb.-Bach-Straße**
 - 3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.2.2 Erschließung
 - 3.2.3 Immission
 - 3.2.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.3 Höchstädt Schulweg (Ehemals Gärtnerei Lechner)**
 - 3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.3.2 Erschließung
 - 3.3.3 Immission
 - 3.3.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.4 Schellenberg/Galgenberg**

wird aus dem Verfahren genommen

3.5 Sophienweg

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

3.6 Höchststadt-Etzelskirchen / Lehmgrube

- 3.6.1 Lage, Größe und Erschließung
- 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
- 4.6 6. Änderung
- 4.7 7. Änderung

5. Literatur / Quellennachweis

1. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Erlangen-Höchststadt
Bauamt
Schloßberg 10
91315 Höchststadt/Aisch

Finanzamt Erlangen
Geschäftsstelle und Einheitsbewertung
Schubertstraße 10
91052 Erlangen

Regierung von Mittelfranken
Brand- und Katastrophenschutz
Postfach 606
91511 Ansbach

Regierung von Mittelfranken
Höhere Landesplanungsbehörde
Postfach 606
91511 Ansbach

Regierung von Mittelfranken
Regionalplanungsstelle
Postfach 606
91511 Ansbach

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
Philipp-Zorn-Straße 37
91522 Ansbach

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

E.ON Bayern AG
Geschäftsstelle
Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

Fränkisches Überlandwerk
Hainstraße 34
90461 Nürnberg

Deutsche Telekom AG, T-Corn
Technische Infrastruktur Niederlassung Süd
PTI 13-10
Hansastraße 13
90441 Nürnberg

E-Plus Mobilfunk GmbH + Co. KG
Valentin- Linhof- Straße 8
81829 München

Kabel Deutschland GmbH
Geschäftsstelle Nürnberg
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Fränkische Gaslieferungsgesellschaft mbH
Luitpoldplatz 3
95444 Bayreuth

Deutsche Post Immobilienservice GmbH
Postfach 900163
90492 Nürnberg

Wehrbereichsverwaltung
Dachauer Straße 128
80637 München

Vermessungsamt Erlangen
Geschäftsstelle
Nägelsbachstraße 67
91052 Erlangen

Bayerisches Forstamt
Universitätsstraße 38
91054 Erlangen

Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle
Niederndorfer Hauptstraße 63
91074 Herzogenaurach

Handwerkskammer Nürnberg
Sulzbacher Straße 11 - 15
90489 Nürnberg

Industrie- und Handelskammer
Hauptmarkt 25/27
90403 Nürnberg

Kreishandwerkerschaft
Friedrich-List-Straße 1
91054 Erlangen

Autobahndirektion Nordbayern
Dienststelle Würzburg
Ludwigkai 4
97072 Würzburg

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

Kath. Pfarramt
Am Kirchplatz 5
91315 Höchstädt/Aisch

Evang.- Luth. Pfarramt
Martinetstraße 15
91315 Höchstädt/Aisch

Landesverein für Heimatpflege
Geschäftsstelle
Ludwigstraße 23
80539 München

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
KG Höchstädt-Herzogenaurach
Georg- Eger- Straße 1b
91334 Hemhofen

Verkehrsverbund
Großraum Nürnberg GmbH
Am Plärrer 31
90443 Nürnberg

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Postfach 100203
80076 München

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Außenstelle Nürnberg
Burg 4
90403 Nürnberg

Kreisheimatpfleger
Dr. Manfred Welker
Am Hirtengraben 7
91074 Herzogenaurach

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

Kreisbrandrat
Karl-Heinz Schalk
Röntgenstraße 20
91074 Herzogenaurach

Deutsche Bahn Immobilien-Gesellschaft mbH
Niederlassung Nürnberg
Sandstraße 38-40
90443 Nürnberg

Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt
(Gemeinden Gremsdorf, Lonnerstadt, Mülhausen)
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 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 **Allersbach, 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

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

2.3.3 Erdgasversorgung

In den Baugebieten „INA-Schaeffler“ und „Schulweg“ ist bereits Gasversorgung vorhanden. Für die Baugebiete „Anton-Bruckner-Straße“, „Schellenberg-Galgenberg“, „Sophienweg“ und „Lehmgrube“ wurde im Zuge der Stellungnahme zu den Bebauungsplänen eine Erdgasversorgung angeboten.

2.3.4 Straßen

2.3.4.1 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.

2.3.4.2 BAB A 3

Lt. Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern von 03.08.88 Nr. II B8-4641. 1-001/87 (MAL Bl. Nr. 16/1988) und der Stellungnahme der Autobahndirektion vom 16.12.2003 werden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

AS Höchststadt/Nord - AS Pommersfelden

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2000	55.688 Kfz./24 Std.
2. Prognosebelastung für 2015	65.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	20/40 %
4. Steigung kleiner als	5 %

AS Pommersfelden - AS Höchstädt/Ost:

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2000	57.283 Kfz./24 Std.
2. Prognosebelastung für 2015	65.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	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.
2. von geplanten Gewerbeanlagen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche 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.

2.3.4.3**Öffentliche Haltestellen**

Die den geplanten Baugebieten „Häckersteig II“ und „Sophienweg“ am nächsten liegende bestehende ÖPNV-Haltestelle ist ca. 650 m Luftlinie entfernt. Nach kompletter Bebauung der Gebiete ist in Zusammenarbeit mit den Verkehrsunternehmen und der Kreisverwaltung zu prüfen, ob und mit welchen Maßnahmen die Erreichbarkeit verbessert werden kann.

2.3.5**Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf soll nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Fachbereiches 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.

2.3.6**Entwässerung****Folgende Vorschriften und Regeln sind zu beachten:****2.3.6.1**

Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NW Frei V),
auf Grund des Art. 33 Abs. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (GVBl S. 822, BayRS 753-1-U),
zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532),
des Bayerische Staatsministeriums.

- 2.3.6.2 **Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW),**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 12. Januar 2000 Nr. 52e-4505-1999/15.
- 2.3.6.3 **Die Messstellen nach der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV),**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 18. Januar 2002 Nr. 92a-8703.32 – 2001/3.
- 2.3.6.4 **Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG),**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. Februar 2002 Nr. 52e-4414.1-1999/12.
- 2.3.6.5 **Die Technischen Regeln für den Bau und den Betrieb von Kleinkläranlagen - TR Kleinkläranlagen,**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. Februar 2002 Nr. 52e-4502-2000/16.

2.4 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

die Gestaltung der für die Landwirtschaft verbleibenden Flächen sollte so sein, dass diese rationell zu bewirtschaften sind (möglichst nicht unter 2 bis 3 ha, rechteckig mit parallelen Grenzen; ansonsten ist die landwirtschaftliche Nutzung und damit die Pflege dieser Flächen bereits mittelfristig gefährdet) und

die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sollten durch geeignete Maßnahmen jederzeit - auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, sogar an Sonn- und Feiertagen (Grünfütterung, Ernte) – für schweres und breites Gerät zuverlässig freigehalten werden.

Ortsübliche landwirtschaftliche Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen sind zu dulden.
(Bürgerliches Gesetzbuch BGB § 906 Abs. 2 Satz 1)

2.5 Ortsbild

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

2.5.2 Archäologische Funde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scheren und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50; Fax 0911/23 58 528) mitgeteilt werden.

3.0 Beschreibung der Änderungsbereiche

3.1 Höchststadt Süd - I Firma INA- Schaeffler KG

3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummern 2536; 2536/2; 2536/4; 2536/6; 2536/7; und 2536/8; Teilflächen aus 2537; 2536/3; 2536/10; 2536/11 der Gemarkung Höchststadt.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,67 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um der dort ansässigen INA- Schaeffler KG die Erweiterung zu ermöglichen. Die vorhandene gemischte Baufläche wird in gewerbliche Baufläche geändert.

3.1.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Schlesier-Straße.

3.1.3 Immissionen

Für den Änderungsbereich wurde von der Bauphysik Ingenieur Gesellschaft – Jörg Messinger + Klaus Schwarz- eine Schallschutzuntersuchung vorgenommen. Zum Schutz des südlich angrenzenden Mischgebietes vor Schallemissionen werden dem neuen Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel zugeordnet :

tags: $L_{wa}^* 60 \text{ dB(A)/m}^2$

nachts: $L_{wa}^* 51 \text{ dB(A)/m}^2$

(siehe hierzu Gutachtliche Stellungnahme 0310/1127B vom 19.04.2005).

3.1.4 Einordnung in die Landschaft

Die Grundflächenzahlen des Bestandes werden durch die Änderung nicht überschritten. Die Grünstruktur im südlichen Änderungsbereich ist zu erhalten und im nördlichen Änderungsbereich ist sie zu verbessern.

3.2 Höchststadt Anton-Bruckner-Straße / Joh.- Seb.- Bach- Straße

3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummern 1082/2 und Teilfläche 1082/3 der Gemarkung Höchststadt.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,34 ha.

Die Änderung wird aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Die vorhandene gemischte Baufläche für kirchliche Zwecke wird in Wohnbaufläche geändert.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Johann-Sebastian-Bach-Straße.

3.2.3 Immissionen

Um die Lärmimmissionen im Änderungsbereich zu minimieren werden die Stellplatzflächen an die Johann- Sebastian -Bach- Straße verlegt.

3.2.4 Einordnung in die Landschaft

Der Änderungsbereich ist ausreichend zu begrünen.

3.3 Höchststadt Schulweg (ehemals Gärtnerei Lechner)

3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1132 und 1132/2 der Gemarkung Höchststadt.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,38 ha

Die Änderung stellt eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes dar. Ende Der 90er Jahre wurde auf dem Grundstück der dort ansässigen Gärtnerei Lechner eine Wohnbebauung errichtet. Die gemischte Baufläche für einen Gartenbaubetrieb wird deshalb in Wohnbaufläche geändert.

3.3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Dr.- Schätzel- Straße.

3.3.3 Immissionen

Auf Grund der Nutzungsänderung sind keine höheren Immissionen zu erwarten.

3.3.4 Einordnung in die Landschaft

Die Eingrünung wurde entsprechend den baurechtlichen Auflagen vorgenommen.

3.4 Höchststadt Schellenberg-Galgenberg

Der Änderungsbereich wird aus dem Verfahren genommen.

3.5 Höchststadt Sophienweg

3.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummern 1319; 1314/1; 1314/8; 1845/1; Teilflächen aus 1846; 1845; 1844; 1840; 1327; 1317 der Gemarkung Höchststadt.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,75 ha

Die Fläche für die Landwirtschaft wird in Wohnbaufläche geändert um das bestehende Baugebiet abzurunden und der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können.

3.5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Sophienweg.

3.5.3 Immissionen

Die Baufläche befindet sich in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser-gewinnung.

3.5.4 Einordnung in die Landschaft

Für das neue Wohngebiet ist ein Grüngürtel aus einheimischen Gehölzen als Abgrenzung zur offenen Landschaft vorzusehen. Das Wohngebiet ist ausreichend zu durchgrünen.

3.6 Höchststadt - Etzelskirchen / Lehmgrube

3.6.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummern 3163; 3164; der Gemarkung Höchststadt, sowie 417/1; 417/2; 417/3; 417; 418; 420; 421; 422; 425; 426; 427/1 und Teilflächen aus Flurnummer 419; 424 der Gemarkung Etzelskirchen.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 5,8 ha

Die für den Gemeinbedarf Schule vorgesehene Fläche sowie ein Teil der Grünfläche (1,53 ha) wird in Wohnbaufläche geändert um der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können.

Eine Vorbehaltsfläche für einen weiteren Schulhausneubau ist zur Zeit auf Grund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung und der Zielrichtung der Schulpolitik (6-zügige Realschule) nicht mehr erforderlich.

3.6.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Staatsstraße ST 2263 nördlich des Altenheimes.

3.6.3 Immissionen

Die Baufläche befindet sich zwischen Wohnbauflächen und Grünflächen. An der Nordgrenze des Änderungsbereiches verläuft eine Hochspannungsleitung.

3.6.4 Einordnung in die Landschaft

Die Änderungsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Für das neue Wohngebiet ist ein Grüngürtel aus einheimischen Gehölzen als Abgrenzung zur offenen Landschaft vorzusehen.

Die Grünflächen nördlich des Änderungsbereiches (Erweiterungsfläche Friedhof) sollen durch Heckenstrukturen mit den Grünflächen südwestlich des Änderungsbereiches (Biotop 6230 / 137 47 - 49) vernetzt werden.

Bauflächenübersicht
Flächennutzungsplan
7. Änderung Stand: 13.06.2005

Änderung gegenüber Stand vom: 31.10.1997

- Blatt Nr. 7.01 Höchststadt Süd Firma INA Schaeffler KG
 geänderte Fläche: 0,67 ha Änderung gemischte Baufläche in gewerbliche Baufläche
- Blatt Nr. 7.02 Höchststadt Mitte Anton-Bruckner-Straße
 geänderte Fläche: 0,34 ha Änderung gemischte Baufläche für kirchliche Zwecke
 in Wohnbaufläche
- Blatt Nr. 7.03 Höchststadt Mitte Schulweg (ehemals Gärtnerei Lechner)
 geänderte Fläche: 0,38 ha Änderung gemischte Baufläche für Gartenbaubetrieb
 in Wohnbaufläche (Aktualisierung Planungsstand)
- Blatt Nr. 7.04 Höchststadt Süd Schellenberg- Galgenberg 4. Änderung wird am 13.06.05 aus dem Verfahren genommen.
 geänderte Fläche: 0,00 ha Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche
 0,00 ha Änderung Wohnbaufläche in nicht bebaubare Fläche
 0,00 ha Änderung Grünfläche in Ausgleichsfläche
- Blatt Nr. 7.05 Höchststadt West Sophienweg
 geänderte Fläche: 0,75 ha Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche
- Blatt Nr. 7.06 Höchststadt / Etzelsk. Lehmgrube
 geänderte Fläche: 1,53 ha Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche
 4,27 ha Änderung Fläche für Gemeinbedarf (Schule) in Wohnbaufläche

Höchststadt	Bauflächen insgesamt					bebaute Flächen					unbebaute Flächen					Ökologische Ausgleichsflächen	
	W	M	G	Ge	SO	W	M	G	Ge	SO	W	M	G	Ge	SO	bel.	unbel.
West	0,8										0,8						
Ost																	
Süd	0,0	-0,7	0,7				-0,7	0,7			0,0					0,00	
Mitte	0,7	-0,7									0,7	-0,7					
Alstadt+ Mitte																	
Etzels- kirchen	5,8										5,8	-4,3					
Summe	7,3	-1,4	0,7	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,7	0,0	0,0	7,3	-5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0