

Bekanntmachung

über den Satzungsbeschluss des Änderungsbebauungsplans „Höchststadt-Süd III/2“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat für den Bereich des Änderungsbebauungsplans „Höchststadt-Süd III/2“ im Bereich der FINrn. 2488/7, 2486/1, 2486, 2485 und Tfl. aus 2488 und 2490 der Gemarkung Höchststadt einen Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen. Der Bereich liegt nordwestlich der Lerchenstraße gegenüber dem Abenteuerspielplatz und südlich des Sportplatzes der Grundschule-Süd. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntgabe an zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Marktplatz 5, Zimmer E 10, während der Dienststunden zur Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Hinweise gemäß § 44 BauGB:

Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 + 2 sowie auf Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 – 42 BauGB eingetretene Vermögensansprüche wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Höchststadt a.d.Aisch unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Höchststadt, 30.04.2009
Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht am 30.04.2009

Abgenommen am:

Unterschrift, Dienstbezeichnung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)


GF 330 m² Geschossfläche, Höchstgrenze

GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze


II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

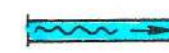
 Verkehrsberuhigter Bereich


 Fußweg / Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

 Hecken, als Bestand zu erhalten





 Offener, wasserführender Graben, Fließrichtung

 Baum, Neupflanzung (Hausbaum)

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenze
-  Unterirdische Versorgungsleitung (Strom)
- 2486 Flurstücksnummern

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossfläche max.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT als Anlage

III. HINWEISE als Anlage

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 26.01.2009 beschlossen, im Bereich der Fl. Nr. 2488/7, 2486/1, 2486, 2485, und Teilflächen 2488 und 2490, Gemarkung Höchststadt, den Bebauungsplan Höchststadt Süd III/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am 06.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02. bis 16.03.2009 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 16.02. bis 16.03.2009 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.04.2009 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2009 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 29.04.2009

1. Bürgermeister 

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 30.04.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderungsbebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.



Höchststadt den 29.04.2009

1. Bürgermeister 



STADT HÖCHSTADT

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN Höchststadt Süd III / 2

Bereich Fl.Nr. 2488/7, 2486/1, 2486, 2485
Teilfl. Fl.Nr. 2488, 2490

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 20.04.2009
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O.WEBER TEL. 09193 / 8979
GLEWITZER STR. 2 91315 HÖCHSTADT FAX 09193 / 3707

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

Änderungsbebauungsplan Höchststadt Süd III/2

Bereich Fl. Nr.

2488/7, 2486/1, 2486, 2485, 2488 Teilfl., 2490 Teilfl.

(Stand 20.04.2009)

II.FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Wohneinheiten :

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Baugrenzen, Abstandsflächen :

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

3. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

4. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

5. Stellplätze und Garagen :

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Befestigte Flächen :

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

7. Grundstückseinfriedung, Stützmauern :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

8.0 Grünordnung :**8.1. Durchgrünung der Grundstücke :**

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

8.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw..

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

8.3 Bestandschutz Hecken :

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Hecken sind zu erhalten.

Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht. Der Bestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

9. Regenwasser, Schmutzwasser :

Die Entsorgung des Abwassers im Planungsgebiet wird im Trennsystem ausgeführt. Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Garten-Gießwasser oder Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zugeführt werden und falls dies geplant ist, in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch dargestellt werden, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters sollte pro 100 m² Dachfläche ca. 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter sollte bei geeignetem Untergrund versickert werden oder ist nach Möglichkeit in den offenen Graben einzuleiten bzw. an den Regenwasserkanal des öffentliche Trenn - Abwassersystems anzuschließen (s. auch III. Hinweise)

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt), ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

10. Versorgungsleitungen :

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollen innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG.

III. HINWEISE :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

2. Regenwasser dezentral versickern oder in den Graben einleiten :

Die dezentrale Versickerung fällt unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV . In § 3 Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine „flächenhafte“ Versickerung über den Oberboden vorausgesetzt. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) müssen beachtet werden.

Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser gesammelt und in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Bei einem dezentralen Einleiten von Regenwasser in ein Oberflächengewässer im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach § 23 WHG bzw. Art.21 Abs. 1 BayWG müssen die in den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENOW) festgelegten Anforderungen und Grundsätze beachtet werden.

3. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen (s. Art.8 Abs. 1 und 2 DSchG)



Stadt Höchstädt a.d. Aisch

Änderungsbebauungsplan Höchstädt-Süd III/2

Bereich Fl. Nr.

2488/7, 2486/1, 2486, 2485, 2488 Teilfl., 2490 Teilfl.

Beschleunigtes Verfahren, § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

(Fassung vom 20.04.2009)

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 Planerische Vorgaben
 - 1.1 Anlass der Planung
 - 1.2 Lage des Planungsgebietes, räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.4 Rechtliche Grundlage
- 2.0 Städtebauliche Ordnung
- 3.0 Erschließung
 - 3.1 Verkehrstechnisch
 - 3.2 Wasser, Abwasser
 - 3.3 Elektrizität
 - 3.4 Erdgasanschluss
 - 3.5 Fernmeldeanlagen, Rundfunk
- 4.0 Eingriffsregelung
- 5.0 Lärmimmissionen durch Bolzplatz
- 6.0 Abwägung der Belange
- 7.0 Daten des Planungsgebietes
- 8.0 Anlagen
 - 8.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.1997.
 - 8.2 Luftbild Planungsgebiet

1.0 PLANERISCHE VORGABEN

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage.

Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist.

Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Erlangen-Höchststadt-Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren.

Diese Voraussetzungen haben mit dazu beigetragen, dass Höchststadt in den letzten Jahren ein großes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat.

Höchststadt ist gemäß der Neufassung des LEP Bayern vom 01.03.1994 als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen.

Dem zu erwartenden Bedarf nach Bauland wurde bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der 1978 wirksam geworden ist bereits Rechnung getragen.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31. Oktober 1997, wurde diese Entwicklung fortgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.01.2009 beschlossen, die Bauleitplanung fortzuführen und für den Bereich Höchststadt Süd, Fl. Nr. 2488/7, 2486/1, 2486, 2485, 2488 Teilfl., 2490 Teilfl. den Bebauungsplan zu ändern.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich in Höchststadt - Süd Zwischen der Lerchenstraße und der Grundschule Höchststadt - Süd. Im Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche ausgewiesen.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt die Fläche der Gemarkung Höchststadt mit den Flurnummer :

2488/7, 2486/1, 2486, 2485, 2488 Teilfl., 2490 Teilfl.

Größe des Geltungsbereiches ca. 6200 m²

Es ist beabsichtigt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

1.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Planung soll der weiterhin dringende Bedarf an Baugrundstücken zu Wohnbauzwecken erfüllt werden, wobei dem überwiegenden Wunsch der Bauwilligen nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden soll, dabei sind jedoch die Gesichtspunkte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so weit als möglich zu beachten.

1.4 RECHTLICHE GRUNDLAGE

Rechtliche Grundlage für die Planung ist die im Baugesetzbuch verankerte Aufgabe der Gemeinden, ihre städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden

In der Sitzung des Stadtrats der Stadt Höchststadt am 26.01.2009 wurde daher der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Höchststadt-Süd für den unter Pkt. 1.2 genannten Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan kann daher nach dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.0 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, die an die Lerchenstraße und somit an den Ortskern und an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.

Ein Grundstück wird über die Amselstraße erschlossen.

Bei der vorgesehenen Bebauung wurde die Planung überwiegend nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt, mit der zusätzlichen Zielsetzung, möglichst viele Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Aus diesem Grund, sowie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurden die öffentlichen Flächen weitgehend reduziert, da wie aus anderen Baugebieten bekannt ist, der Aufwand für den Unterhalt dieser Flächen durch die Stadt Höchststadt enorm, der tatsächliche praktische Nutzen für die Anwohner jedoch nicht sehr hoch ist.

Die Anordnung der Baukörper erfolgt Süd - orientiert, um eine optimale Besonnung der Wohnräume und Freiflächen zu gewährleisten und um eine vorteilhafte aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

Im Sinne einer "schlanken Bauleitplanung" wird die zulässige Bauweise nur in geringem Maße eingeschränkt. Der Verzicht auf die Festsetzung von Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung usw. dient der Zulässigkeit von individuellen Lösungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, um ökologische und energetische Konzepte baulich ungehindert umsetzen zu können.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße an Lerchenstraße und somit an das Stadtgebiet angebunden. Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Straßenquerschnitt sollen den Empfehlungen zum Ausbau von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) entsprechen und durch entsprechende Belagsausbildung dazu beitragen, die gefahrenen Geschwindigkeiten zu reduzieren. Das Grundstück im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird von der Amselstraße aus erschlossen.

3.2 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz (Anbindung an die Lerchenstraße) der Stadt Höchststadt gesichert.

Die Abwasserbeseitigung für das Planungsgebiet wird bis zum Anschluss an den Mischwasserkanal in der Lerchenstraße als Trennsystem ausgeführt. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage mit der neugebauten biologischen Kläranlage der Stadt Höchststadt gewährleistet.

Unverschmutztes Regenwasser wird nach Möglichkeit dem offenen Graben zugeleitet, oder an den Regenwasserkanal des Trennsystems angeschlossen. Eine Abminderung der Abwasserspitzen bei starken Regenfällen, sowie eine Reduzierung der Abwassermengen und auch des Trinkwasserverbrauchs soll dadurch erreicht werden, dass im Baugebiet der Bau von Regenwassersammelanlagen empfohlen wird um das gesammelte Wasser zur Gartenbewässerung zu verwenden und (oder) einer Nutzung als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über das Kabelnetz der E.ON Netz GmbH.

3.4 ERDGASANSCHLUSS

Das geplante Baugebiet soll eine Anbindung an die Erdgasleitung der Fränkischen Gaslieferungsgesellschaft erhalten, so dass die Bezugsmöglichkeit für einen relativ umweltfreundlichen Energieträger bestehen wird.

3.5 FERNMELDEANLAGEN, RUNDfunk

Die Versorgung des Gebiets soll über den Anschluss an die Kabelnetze der Deutschen Telekom AG und der Kabel Bayern GmbH erfolgen. Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. innerhalb des Planungsbereiches sollten aus städtebaulichen Gründen unterirdisch verlegt werden (§ 9 Abs.1, Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG). In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

4.0 EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes soweit als möglich berücksichtigt.

5.0 Lärmimmissionen durch Bolzplatz :

Vom südlich des Planungsgebietes liegenden bestehenden Bolzplatz (FI.Nr. 2848) können Lärmimmissionen auf den südlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung einwirken. Um eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) für die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auszuschließen wird die Nutzung des Bolzplatzes, gemäß der Empfehlungen des Umweltamtes am Landratsamt Erlangen-Höchststadt, zeitlich beschränkt. Es wird ein Hinweisschild aufgestellt mit den Festsetzungen, dass eine Nutzung des Bolzplatzes nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig ist.

6.0 ABWÄGUNG DER BELANGE

Die Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB ist erfolgt.

Die Abwägung der Belange nach der Auslegung ist erfolgt, das Ergebnis wurde in die Planung eingearbeitet.

7.0 DATEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.200 m²

Flächenzusammensetzung:

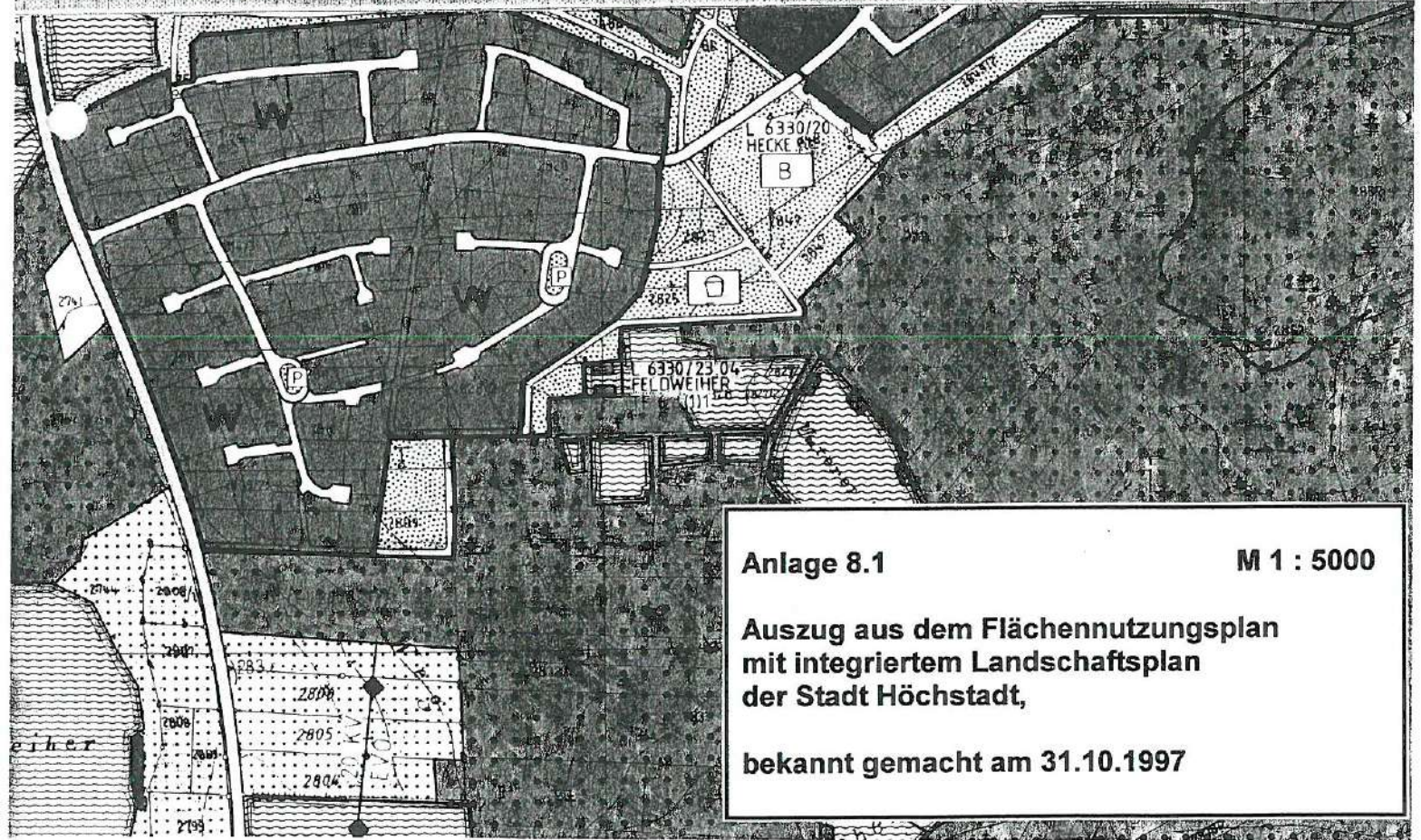
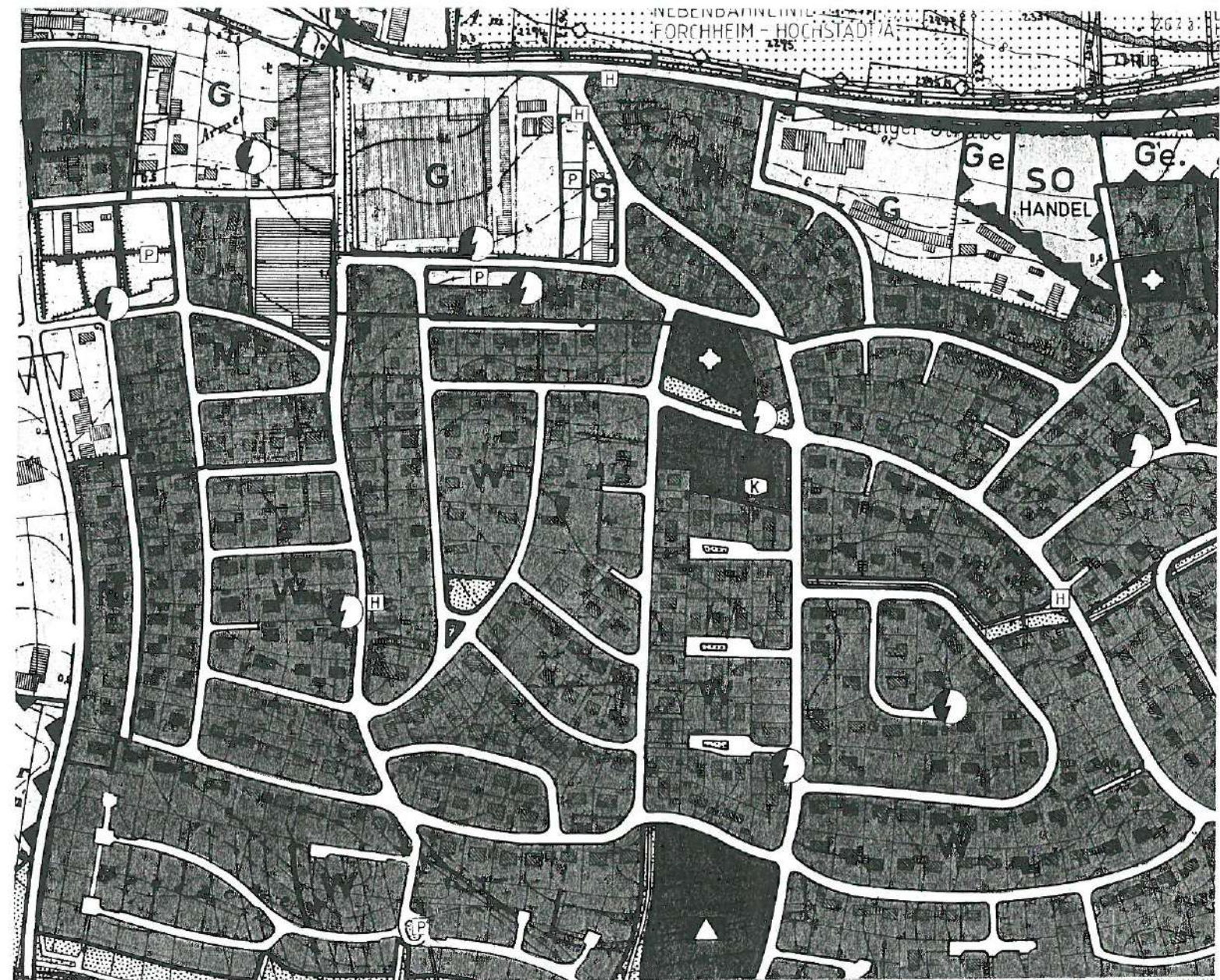
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Offener, wasserführender Graben
- Nettobauland

Ausgewiesene Baugrundstücke	5 Stück
Mögliche Wohneinheiten :	
Einzelhäuser 5 x 1,5	ca. 7 WE
Mögliche Belegungsziffer 3,5 E/WE	
Möglicher Bevölkerungszuwachs 7 x 3,5	ca. 25 Einwohner

8.0 Anlagen

8.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht
am 31.10.1997.

8.2 Luftbild Planungsgebiet



Anlage 8.1

M 1 : 5000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
der Stadt Höchst,

bekannt gemacht am 31.10.1997



Suche

Karten

Kartengrundlagen

- ÜK 500
- DTK 50
- DTK 25
- DOK
- DFK
- DOP
- Luftbildkarte
- Urpositionsblätter
- Hintergrund weiß

Kartenblattschnitte

- Flurkarte 1:1000
- Flurkarte 1:5000
- TK 05

Fachdaten zuladen (WMS)

Bitte wählen ...

oder URL eingeben

Fachdaten entfernen

WMS-Ordner auswählen

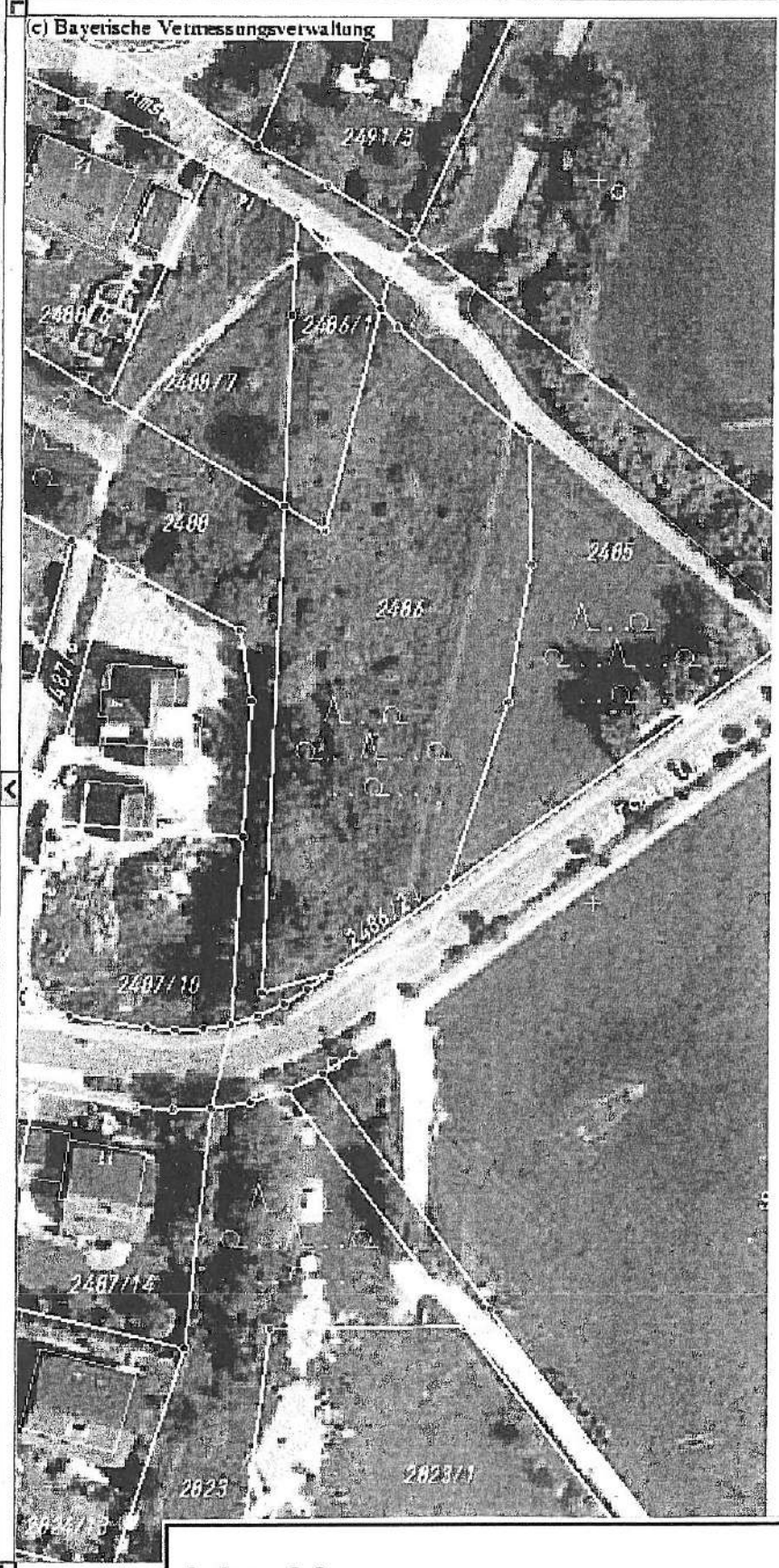
Hinweis zu externen GeoWebdiensten

GeoWebdienste der GDI-BY

Übersichtskarte

Flächenverwaltung

Anderungsmeldung



Koordinaten Recht

Anlage 8.2
Luftbild Planungsgebiet