

WA	
GRZ 0,30	GFZ 0,50
II	0
5° - 45°	

# STADT HOCHSTADT

Anderung des Bebauungsplans  
 "Höchststadt-Ost Kirchenstiftung"  
 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Bebauungsplan M 1:1000 Stand: 23.07.2012

Höchststadt, 23.07.2012

Georg Leyh, Architekt + Stadtplaner

Georg Leyh,  
 Engelgasse 9,  
 Tel.: 09193-5044906

Architekt und Stadtplaner  
 91315 Höchststadt a. d. Aisch  
 Fax.: 09193-5044905



# STADT HOCHSTADT

Anderung des Bebauungsplans  
"Höchststadt-Ost Kirchenstiftung"  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Als Bestandteil des Bebauungsplans)

### 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)


GFZ 0,50 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze

GRZ 0,30 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 3. BAUWEISE (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNV)

 Gebäudestellung (Hauptfinstriechung)

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

 Private Verkehrsfläche

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

 Baum, zu erhalten

 Baum, Neupflanzung

## 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Umgrenzung Nebenanlagen, Garagen, Garagenzufahrten

Ga

Garagen

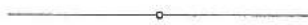


Stellplatz



Grenze des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans

## 7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Grundstücksgrenze

## 8. NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Zulässige Dachneigung	

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Immissionsschutz

Gemäss Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für den Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.

Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

## Bauleitplanverfahren

**Hier: Änderung des Bebauungsplans Baugebiet „Höchststadt-Ost Kirchenstiftung“ mit Begründung im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1082/7, 1082/8, 1082/2, 1082/9, 1082/5 und 1082/12, Gemarkung Höchststadt, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
Hier: Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemeinde: **Höchststadt**  
Landkreis: **Erlangen-Höchststadt**  
Regierungsbezirk: **Mittelfranken**  
Planung: **Georg Leyh, Architekt + Stadtplaner  
Engelgasse 9  
91315 Höchststadt a.d. Aisch**

## Begründung

### 1. Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung betrifft die Grundstücke Fl. Nr. 1082/7, 1082/8, 1082/2, 1082/9, 1082/5 und 1082/12, Gemarkung Höchststadt mit einer Gesamtfläche von ca. 0,29 ha.

### 2. Gegenstand der Änderung

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan, wonach im Geltungsbereich Häuser mit folgenden Merkmalen zulässig waren

WA  
GRZ 0,30  
GFZ 0,50  
Zulässige Geschosse maximal II(E+D)  
offene Bauweise  
Dachneigung 35°-45°

sollen zukünftig Gebäude mit folgenden Merkmalen zulässig werden:

WA  
GRZ 0,30  
GFZ 0,50  
Zulässige Geschosse maximal II  
offene Bauweise  
Dachneigung 5°-45°



Die vorgesehene Änderung betrifft folgende Punkte:

Zulässige Geschosse, II statt II (E+D)  
Dachneigung, 5° - 45° statt 35° - 45°  
Baugrenzen

Die zulässige Bebauung passt sich nach der Änderung des Bebauungsplans an die im örtlichen Umfeld anzutreffende Nachbarbebauung an.

Sämtliche Nachbargebäude, die nach Westen und Osten angrenzen sind in zweigeschossiger Bauweise ( 2 Vollgeschosse) errichtet. Die vorherrschende Dachform der angrenzenden Ärztehäuser in der Anton-Bruckner-Straße sind flach geneigte Pultdächer. Die Mehrzahl der übrigen Häuser in der Anton-Bruckner-Straße und in der Johann-Sebastian-Bach-Straße zeigt Walmdächer mit flacher Dachneigung.

### 3. Lage im örtlichen Zusammenhang

Das Planungsgebiet liegt im innerörtlichen Bereich. Nach Westen hin schließen die Ärztehäuser an der Anton-Bruckner-Straße an die Baugrundstücke an. Im Norden verläuft die Johann-Sebastian-Bach-Straße, nach Osten hin schließt das Grundstück der St. Michael-Kindertagesstätte an. Im Süden verläuft die Straße „Grasiger Weg“.

### 4. Erschließung

Erschlossen werden die vorgesehenen Grundstücke über eine Stichstraße von der Johann-Sebastian-Bach-Straße her. Das Flurstück 1082/5 wird von Süden her über den Grasigen Weg erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien wurden bereits auf die neuen Grundstückspartellen zu verlegt.

### 5. Zugänglichkeit für Rettungsdienste

Alle Grundstücke können von Feuerwehr und Rettungsdiensten direkt angefahren werden. Die Versorgung mit Löschwasser ist durch Unterflurhydranten, angebunden an das kommunale Trinkwassernetz gewährleistet.

### 6. Grundstücksgrößen, Belichtung

Die neu aufgeteilten Grundstückspartellen variieren in der Größe zwischen 500 und 700 qm. Alle Grundstücke sind ausreichend belichtet, dies ist durch die Gliederung und Anordnung der Baukörper gewährleistet.

7. Verzicht auf Umweltbericht und Grünordnung

Auf die Aufstellung eines gesonderten Umweltberichts und einer eigenen Grünordnung wird verzichtet, da keine signifikanten anderen Auswirkungen aus dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet hervorgehen, als es die bisher zulässige Bebauung verursacht hätte.

8. Verfahrensart „Änderung im beschleunigten Änderungsverfahren nach §13a BauGB“

Gemäß §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird als Verfahrensart das beschleunigte Verfahren gewählt, da der geänderte Bereich lediglich eine Fläche von 0,29 ha aufweist und die durch die Änderung zulässige Bebauung sich an die bestehenden Gebäude im unmittelbaren Umfeld anpasst.

Höchststadt, 23.07.2012

Georg Leyh, Architekt + Stadtplaner

