

# I. FESTSETZUNGEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

Nachfolgende Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Höchststadt Süd I"

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmass (§20 Abs. 2 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmass (§19 Abs. 2 Bau NVO)

III (II+PH) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass  
Zulässig sind 2 Geschosse plus Penthaus-Geschoss.  
Die Grundfläche des Penthaus-Geschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Dachform Geneigte Dächer, in einem Farbton der benachbarten Bebauung  
Dachneigung max. 25°

## 4. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Durchgrünung des Grundstücks Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.  
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 10%) der Grundstücksfreifläche.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten

## 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN :

Grenze des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes

Stellplätze, Garagen Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich, die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Nebenanlagen Untergeordnete bauliche Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, Mülltonnen usw., sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Befestigte Flächen Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die nicht überdachten KFZ-Stellplätze und die Zufahrten sind versickerungsfähig auszubilden (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergl.), mit einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

Grundstückseinfriedungen Einfriedungen 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 zu den öffentl. Verkehrsflächen hin bis zu einer max. Höhe von 30 cm über OK-Straßenbelag zulässig.

## II. HINWEISE :

voh. Kabeltrasse Bayernwerk AG (Schutzzone beachten)

Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

Immissionsschutz Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen :

- Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet :  
tags (6.00-22.00) 60 dB(A)  
nachts (22.00-6.00) 45 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.

Schlafräume in Wohnungen und sonstige schutzbedürftige Räume sollten nicht in Richtung des Gewerbegebietes orientiert sein.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 21.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Höchststadt Süd 1" im Bereich Inastraße, Fl.Nr. 2539, 2539/1 u. 2541/2 Gemarkung Höchststadt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am 15.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.04.2016 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2016 als Satzung beschlossen.

Höchststadt den 12.04.2016

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 06. Mai 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Höchststadt den 09. Mai 2016

1. Bürgermeister



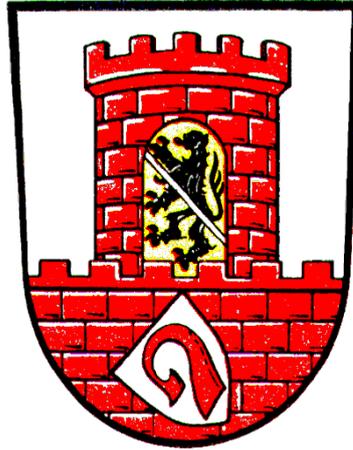
# Stadt Höchststadt a.d. Aisch



## BEBAUUNGSPLAN

"Höchststadt Süd 1, Änderung im Bereich Inastraße Fl.Nr. 2539, 2539/1 u. 2541/2 Gemarkung Höchststadt"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 11.04.2016  
 DIPL.ING.(FH) ERNST-OTTO WEBER TEL. 09193 / 8979  
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT E-Mail: e.o.weber@t-online.de



**STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH  
BEBAUUNGSPLAN "HÖCHSTADT SÜD 1,  
Änderung im Bereich Inastraße,  
Fl.Nr. 2539, 2539/1 u. 2541/2, Gemarkung Höchststadt"**

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

( Zum Änderungsbebauungsplan in seiner Fassung vom 11.04.2016 )

## 1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Höchststadt Süd, im Bereich der Inastraße, nördlich der Einmündung Oppelner Straße. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen der Fl.Nr. 2539, 2539/1 und 2541/2 der Gemarkung Höchststadt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>

## 2. Bestehendes Planungsrecht :

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes " Höchststadt Süd 1 ", bekannt gemacht am 30.04.1985 und ist als gemischte Baufläche MI ausgewiesen.

## 3. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes :

In Verbindung mit der für die Stadt Höchststadt dringend erforderlichen Neuausweisung von Wohnbauflächen, werden seitens der Regierung und des Landratsamtes die Erstellung eines Bedarfsnachweises und eines Freiflächenkatasters gefordert. Die entsprechenden Erhebungen haben ergeben, dass es im Stadtgebiet der Stadt Höchststadt ca. 160 ausgewiesene, unbebaute Wohnbaugrundstücke gibt.

Diese freien Wohnbaugrundstücke liegen teilweise in "ungünstigen" Lagen und vielfach im Bereich von älteren Bebauungsplänen, deren Festsetzungen bezüglich "Maß der baulichen Nutzung" bzw. der zulässigen Bauweise nicht mehr den derzeitigen Bauwünschen entsprechen. Dies lässt sich meist auch über einzelne Befreiungen nicht erreichen.

Um den Anreiz für Bauwillige zu verstärken, solche Grundstücke zu erwerben und zu bebauen, sieht es die Stadt Höchststadt als geeignete Maßnahme, ältere Bebauungspläne in einem städtebaulich vertretbaren Maß in Teilbereichen zu ändern. Die Stadt Höchststadt folgt damit ihrer Verpflichtung zur städtebaulich geordneten Entwicklung und auch der Verpflichtung zum Flächensparen.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat daher in seiner Sitzung am 21.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Höchststadt Süd 1" im Bereich der Fl.Nr. 2539, 2539/1 und 2541/2 zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt den Zweck, dass gegenüber dem alten Bebauungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche / Geschossfläche erhöht wird und die Baugrenzen erweitert werden. Die zulässige Bauweise (Dachform) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei geändert.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### **4. Umfang der Änderung des Bebauungsplanes :**

1. Die Baugrenzen werden erweitert.
2. Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche wird im Gegensatz zum gültigen Bebauungsplan nicht mehr über die eingetragene Baugrenze und die Grundstücksgröße definiert, sondern durch die nun festgesetzte GRZ und GFZ.
3. Die zulässige Bauweise wurde von max. zwei auf drei Vollgeschosse geändert, wobei das dritte Vollgeschoss als Penthaus-Geschoss auszubilden ist, mit geneigtem Dach mit max. 25° Neigung.
4. Garagen, Carports und untergeordnete bauliche Anlagen für Fahrräder, Mülltonnen usw., sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. In die Bebauungsplanänderung wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

#### **5. Erschließung**

Die Erschließung des Planungsbereiches ist durch den geplanten Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen in der Inastraße auch für die geplante neue Nutzung gesichert.

#### **6. Immissionsschutz**

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Produktionshallen eines Gewerbebetriebes.  
Schlafräume in Wohnungen sollten daher nicht in Richtung des Gewerbegebietes orientiert sein.

#### **7. Naturschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Großbäume.  
Es ist frühzeitig zu untersuchen ob es sich um Habitatbäume mit Bruthöhlen handelt.  
Auf Grund der geringen Stammdurchmesser (weniger als 60 cm) wären diese jedoch keine Winterquartiere für möglicherweise geschützte Arten (Vögel und Fledermäuse).  
Im Falle einer unvermeidbaren Beseitigung von Habitatbäumen im Planungsgebiet erfolgt dies in der Zeit von November bis März.  
Die Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass im Baumbestand keine Bruthöhlen vorhanden waren.  
Eine weitere Veranlassung besteht daher nicht.

#### **8. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes :**

Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für das Planungsgebiet folgt durch die Nachverdichtung bestehender Bauflächen dem Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB.  
Der Änderungsbebauungsplan hat in Bezug auf Immissionsschutz und Klimaschutz keine erkennbaren nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt, als der rechtskräftige Bebauungsplan.

## 9. **Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren :**

Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einer baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes erkennbar.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, somit sind auch keine Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes erkennbar.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Es wird daher von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, ebenso von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 10. Anlagen

Auszug aus dem Bebauungsplan "Höchstadt Süd 1".