

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplanes Höchststadt Süd III/1 im Bereich Schwalbenstraße/Lerchenstraße, Flurnummern 2475/ und 2475/7 Gemarkung Höchststadt im beschleunigten Verfahren

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 21.12.2015 die Änderung des Bebauungsplanes **Höchststadt Süd III/1 im Bereich Schwalbenstraße/Lerchenstraße, Flurnummern 2475/ und 2475/7 Gemarkung Höchststadt im beschleunigten Verfahren** als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Zimmer E 01, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

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 des Flächennutzungsplans und
3. ggf. –soweit zutreffend- die Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 a BauGB und
4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

Ergänzend wird auf § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Danach ist ein Normenkontrollantrag, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat unzulässig, soweit der Antragsteller Einwendungen geltend macht, die von ihm bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs oder der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren bzw. im beschleunigten Verfahren hätten vorgebracht werden können, aber nicht oder nicht rechtzeitig vorgebracht wurden.

Höchststadt, 23.12.2015
Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

Amtsblatt 15.01.2016

Ortsüblich bekannt gemacht am 15.01.2016

I. FESTSETZUNGEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

Nachfolgende Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Höchstadt Süd III/1"

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 0,65 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmass (§20 Abs. 2 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmass (§19 Abs. 2 Bau NVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Dachform Geneigte Dächer, in einem Farbton der benachbarten Bebauung
Dachneigung bei Bauweise II (E+D), max. 48°
Dachneigung bei Bauweise II, 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. 20% 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 zwei 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.

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 Abflussbelwert von ca. 0,5 oder niedriger.
Der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserundurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

Grundstücks-einfriedungen 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.
Stützmauern zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig.

II. HINWEISE :

1168 vorf. Kabeltrasse Bayernwerk AG
Flurstücksnummer
Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante neue 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, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen :

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet :
tags (6.00-22.00) 55 dB(A)
nachts (22.00-6.00) 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.

Nutzungsschablone

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchstadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 12.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Höchstadt Süd III/1" im Bereich Schwalbenstraße / Lerchenstraße, Fl.Nr. 2475/1 u. 2475/7 Gemarkung Höchstadt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am 23.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 beteiligt.

Die Stadt Höchstadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.12.2015 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2015 als Satzung beschlossen.

Höchstadt den 22.12.2015

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 15.01.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Höchstadt den 18.01.2016

1. Bürgermeister



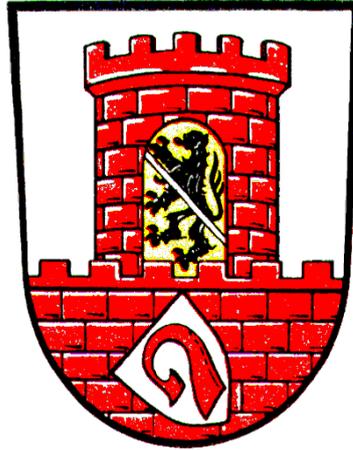
Stadt Höchstadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN

"Höchstadt Süd III/1, Änderung im Bereich Schwalbenstraße / Lerchenstraße Fl.Nr. 2475/1 u. 2475/7 Gemark. Höchstadt"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 21.12.2015
 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 III/1,
Änderung im Bereich Schwalbenstr./Lerchenstr.,
Fl.Nr. 2475/1 u. 2475/7, Gemarkung Höchststadt"**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

(Zum Änderungsbebauungsplan in seiner Fassung vom 21.12.2015)

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Höchststadt Süd, im Bereich der Lerchenstraße, nördlich der Einmündung Schwalbenstraße und östlich der Grundschule Süd.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen der Fl.Nr. 2475/1 und 2475/7 der Gemarkung Höchststadt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m²

2. Bestehendes Planungsrecht :

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Höchststadt Süd III/1", bekannt gemacht am 10.03.1983 und ist als Wohnbaufläche WA 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 unbebauten Grundstücke, für die kein Bauzwang besteht, werden von den Eigentümern zum Teil für die nachfolgende Generation vorgehalten, bzw. auf dem "freien Grundstücksmarkt" angeboten.

Diese Grundstücke werden außerdem zu einem wesentlichen höheren Preis gehandelt als die Grundstücke, die von der Stadt Höchststadt in den Neubaugebieten im Rahmen des Sozialmodells angeboten werden.

Diese freien Wohnbaugrundstücke liegen vielfach auch 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 frei gehandelten 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 12.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Höchststadt Süd III/1 im Bereich der Fl.Nr. 2475/1 und 2475/7 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. Ebenso wird die zulässige Bauweise (Dachform) geändert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) ändert sich nicht.

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 für die max. zwei Vollgeschosse wird geändert. Möglich ist nun Erdgeschoss plus Dachgeschoss mit einer max. Dachneigung von 48°. Ebenso Erdgeschoss plus Obergeschoss, mit einer max. Dachneigung von 25°.
4. Eine Doppelhausbebauung wird ausdrücklich zugelassen.
5. Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. In die Bebauungsplanänderung wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

5. Erschließung

Die bestehende Erschließung im Planungsbereich ist auch für die geplante neue Nutzung geeignet und ausreichend.

6. 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.

7. 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 m² 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.

8. Anlagen

Auszug aus dem Bebauungsplan "Höchstadt Süd III/1".