

2. Änderung des Bebauungsplans „Höchststadt-Süd III/1“

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Beschluss vom 25.09.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Höchststadt-Süd III/1“ mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2017 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Jedermann kann die Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung bei der Stadt Höchststadt (Rathaus, Marktplatz 5, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, Zimmer E02), jeweils von Montag bis Freitag 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 gemäß § 215 Abs. 2 BauGB 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. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

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.

Höchststadt a. d. Aisch, den 29.09.2017

Brehm Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht am: 29.09.2017
Abgenommen am: 25. JAN. 2018



WA	II
0,4	0,8
SD/WD/ FD/PD	o

WA	II
0,4	0,8
SD/WD/ FD/PD	o

FESTSETZUNGEN:

**I) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. §9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Mass der Baulichen Nutzung (9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl
II 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) - zulässig
- Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise
--- Baugrenze

- Sonstige Planzeichen
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Grenze des Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. Zeichen 325/326 STVO
- Öffentlicher Fußweg
- Mittellinie - Zwingende Hauptfirstrichtung
- Öffentliche Grünfläche - Nutzungszweck: Sonstige Grünfläche

Nutzungsschablone:

Art der Baunutzung	max. Geschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- unterirdische Versorgungsleitung 20 kV (MS-Kabel) einschl. Schutzzone. Innerhalb des Schutzzone-Bereichs der 20 kV - Leitungen sind Pflanzbeschränkungen hinzunehmen. (gem. DIN 18 920)

II) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Änderungsbereich erfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. 2408/116, 2408/68, 2408/66, 2408/65, 2404/10, 2403/13, 2403/12, 2403/11, 2403/17, 2403/16, 2403/15, 2404/17, 2404/7, 2404/6, 2408/70, 2408/71, 2408/72, 2408/73, 2408/69, 2408/80, 2404/8 und 2403/14.
- Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen. Bei Hanggelände ist die Straßenoberkante maßgebend.
- Sogenannte Kniestockausbildungen auf Dachaufbauten (Dach-erker) sind nur bei E/D zulässig.
- Max. Kniestockhöhe bei Sattel- und Walmdächern: cm = Gradzahl der Dachneigung (z.B. 45° Dachneigung max. 45 cm Kniestock).
- Max. Gesamtlänge der Dachgauben pro Dachfläche = 1/2 Gebäudelänge max. Einzellänge der Dachgauben = 4 m
- Sichtbare, frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortsgang (Giebel) sind unzulässig.
- Die Errichtung von Garagen aus Wellblech ist untersagt.
- Zusammengebaute Grenzgaragen müssen in Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).
- Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNutzVO und Garagen i.S. des Art. 7 Abs. 5 BayBo außerhalb der festgesetzten Flächen sind nicht zulässig.
- Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante gestattet.

- Es sind folgende Dachformen bei den angegebenen Traufhöhen zulässig.

BAUWEISE:

- I - Sattel- oder Walmdach 25° - 35°
- E/D - Sattel- oder Walmdach 43° - 48°
- II - Satteldach 25° - 35°
- II - Flachdach
- II - Pultdach 15° - 25°
- Ga - Flach- oder Satteldach Dachneigung wie Hauptgebäude

- Versorgungsleitungen des ÜWO werden mit 1,0 m Grenzabstand in den Baugrundstücken verlegt.
- Für die Baugrundstücke im 100 m - Bereich der südlichen und östlichen angrenzenden Kiefernwaldes werden folgende Auflagen zur Minderung der Waldbrandgefahr festgelegt:
 - Anbringung von Prallblechen bzw. Funkenfängern an den Kaminen zur Verhinderung des Funkenfluges
 - Offenes Feuer im Freien ist untersagt, z.B. Grillroste, Verbrennen von Unrat usw.
 - Offene Feuerstellen (Kamin) innerhalb und außerhalb der Häuser sind unzulässig.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat in der Sitzung vom **30.01.2017** beschlossen, den Bebauungsplan "Höchststadt Süd III/1" im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nr. 2408/116, 2408/68, 2408/66, 2408/65, 2404/10, 2403/13, 2403/12, 2403/11, 2403/17, 2403/16, 2403/15, 2404/17, 2404/7, 2404/6, 2408/70, 2408/71, 2408/72, 2408/73, 2408/69, 2408/80, 2404/8 und 2403/14, Gemarkung Höchststadt, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am **10.03.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom **12.12.2016** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.03.2017** bis **21.04.2017** öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom **12.12.2016** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.03.2017** bis **21.04.2017** beteiligt.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom **29.05.2017** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.06.2017** bis **10.07.2017** öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom **29.05.2017** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.06.2017** bis **10.07.2017** beteiligt.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom **20.07.2017** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.08.2017** bis **04.09.2017** öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom **20.07.2017** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.08.2017** bis **04.09.2017** beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss des Stadtrates vom **25.09.2017** den Änderungsbebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **11.09.2017** als Satzung beschlossen.

Höchststadt a.d.Aisch, den **27.09.2017**

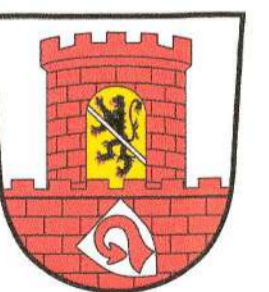
1. Bürgermeister Gerald Brehm

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am **29.09.2017** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Höchststadt a.d.Aisch, den **06.10.2017**

1. Bürgermeister Gerald Brehm

Stadt Höchststadt a.d.Aisch



**2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN HÖCHSTADT - SÜD III/1
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

	Entwurfsverfasser:		GEORG LEYH Architekt + Stadtplaner Engelgasse 9 91315 Höchststadt / Aisch Tel. 09193-5044906 Fax 09193-5044905
	Georg Leyh		
M. 1: 1000			

**2. Änderung
Bebauungsplan Höchststadt-Süd III/1
im Beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

Begründung mit örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

A. Anlass + Ziele der Planaufstellung	Seite 2
B. Geltungsbereich	Seite 2
C. Verfahrensablauf	Seite 2 + 3
D. Auswirkungen + Folgen der Planung mit Begründung der neuen Festsetzungen	Seite 3

A. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Höchststadt Süd III/1, Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.03.1983, ordnet den vorgesehenen Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ein. Auf den Baugrundstücken wurden jeweils enge Baugrenzen zugestanden, die den Geist der 1980er Jahre ausdrücken.

Durch die vorgelegte Änderung des Bebauungsplans soll den Grundstückseigentümern und Bauherren ein zeitgemäßer Umgang mit dem Gut Baugrund zugestanden werden. Durch die Ausweitung der zulässigen Baugrenzen soll den Bauherren eine zeitgemäße Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden. Durch die beantragte Änderung, soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum möglich gemacht werden, ohne dass hierfür zusätzliche Landfläche verbraucht werden muss.

Durch die vorgesehene Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern soll eine zeitgemäße architektonische Gestaltung möglich gemacht werden.

Die Größe und die Ausrichtung der vorhandenen betroffenen Grundstücke sowie die Lage der bestehenden Gebäude lassen eine Nachverdichtung im Änderungsbereich zu.

B. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch. Sämtliche betroffenen Grundstücke liegen beiderseits des Bechhofener Wegs in Höchststadt:

Flurstück Nr. 2408/116
Flurstück Nr. 2408/68
Flurstück Nr. 2408/66
Flurstück Nr. 2408/65
Flurstück Nr. 2404/10
Flurstück Nr. 2403/13
Flurstück Nr. 2403/12
Flurstück Nr. 2403/11
Flurstück Nr. 2403/17
Flurstück Nr. 2403/16
Flurstück Nr. 2403/15
Flurstück Nr. 2404/17
Flurstück Nr. 2404/7
Flurstück Nr. 2404/6
Flurstück Nr. 2408/70
Flurstück Nr. 2408/71
Flurstück Nr. 2408/72
Flurstück Nr. 2408/73
Flurstück Nr. 2408/69
Flurstück Nr. 2408/80
Flurstück Nr. 2404/8
Flurstück Nr. 2403/14

C. Verfahrensablauf

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im vorgesehenen Teilbereich wird dem Anliegen der Nachverdichtung der Bebauung auf den vorhandenen Baugrundstücken Rechnung getragen. Der betroffene Teilbereich lässt eine Bebauung von weniger als 20.000 m² Grundfläche zu. Aus diesem Grund ist gemäß §13a BauGB eine Anwendung des Beschleunigten Verfahrens zulässig.

Im Beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Auf Grund des begrenzten Regelungsinhaltes des vorliegenden Bebauungsplanes sind negative Auswirkungen auf Private nicht zu erwarten. Der Wegfall der frühzeitigen Beteiligung wird daher als unbedenklich angesehen.

Im Beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) sowie vom Umweltbericht nach § 2 a Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird darauf in der Bekanntmachung hingewiesen. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

Das vorliegende Verfahren beginnt daher direkt mit einem kombinierten Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

D. Auswirkungen + Folgen der Planung mit Begründung der neuen Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die vorgelegte Änderung des Bebauungsplans im beplanten Teilbereich, wird den Grundstückseigentümern und Bauherren ein zeitgemäßer Umgang mit dem Gut Baugrund zugestanden. Durch die Ausweitung der zulässigen Baugrenzen wird den Bauherren eine Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht. Durch die beantragte Änderung wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von eigenständigen Neubauten und Anbauten bzw. Erweiterungen möglich werden, ohne dass hierfür zusätzliche Landfläche verbraucht wird.

Zur Erzielung einer zeitgemäßen Nachverdichtung, wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ auf 0,4 belassen. Die zulässigen Baufelder auf den Grundstücken werden vergrößert. Die Baugrenze wird derart verändert, dass Sie von den südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Straßen mit 3,00 m Abstand auf den Grundstücken geführt wird. Innerhalb der neuen und größeren Baufelder stehen den Eigentümern dadurch mehr Flächen zur Bebauung zum Zwecke der Nachverdichtung zur Verfügung.

Mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wesentlich begünstigt.

Durch die Gestattung von Flach- und Pultdächern wird eine zeitgemäße Architektur ermöglicht. Im Umfeld des Änderungsbereiches wurden bisher bereits Gebäude mit Flachdächern genehmigt und errichtet.

Höchstadt, 11.09.2017


Georg Leyh, Architekt
Entwurfsverfasser