



STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

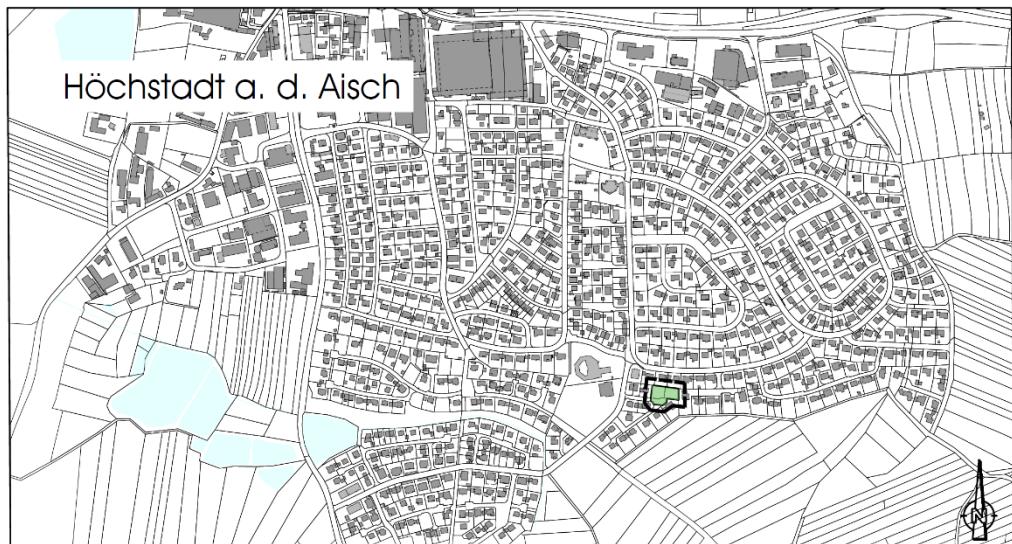
Marktplatz 5
91315 Höchstadt an der Aisch

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÖCHSTADT SÜD III/1“ IN HÖCHSTADT

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB



Erstellt:
Höchstadt, den 27. Oktober 2025

Planungsphase:
BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 und § 4 ABS. 2 BAUGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens.....	3
1.2	Wahl des Bauleitplanverfahrens	4
1.3	Bestandssituation.....	4
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.4.1	Geltungsbereich	6
1.4.2	Flächenbilanz.....	6
1.5	Überprüfung der Randbedingungen	6
1.5.1	Überprüfung von Schutzgebieten.....	6
1.5.2	Denkmaldaten	7
1.5.3	Altlastenverdachtsfälle	7
1.5.4	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BaugB.....	7
1.6	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	8
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	8
2.1.1	Bauliche Nutzung	8
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze, Stellplätze	9
2.1.3	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung.....	10
2.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	10
2.2.2	Ver- und Entsorgung	10
2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	11
3	UMWELTBELANGE	12
4	GESETZE UND VERORDNUNGEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Die Stadt Höchstadt a. d. A. ist bestrebt, durch Bauleitplanungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung in der Stadt und ihren Ortsteilen sicherzustellen. Darüber hinaus soll die Innenentwicklung gemäß Ziel 3.2 des LEP Bayern vorangetrieben und unterstützt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein gültiger Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Höchstadt Süd III/1“ wurde am 10.03.1983 rechtskräftig und erstreckt sich über einen größeren Bereich im Südosten von Höchstadt-Süd östlich der Grundschule Höchstadt Süd. Der Bebauungsplan wurde bereits zwei Mal in kleinen Teilbereichen geändert. Nördlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 3 „Höchstadt Süd I (BA II) und Nr. 10 „Graslitzer – Gablonzer Straße“, westlich der Bebauungsplan Nr. 9 „Höchstadt Süd III/2“ an.

Der Geltungsbereich der hier durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“ befindet sich im Bereich der Schwalbenstraße. Betroffen sind zwei bisher unbebaute Grundstücke, deren Aktivierung durch Lockerung der Festsetzungen vorangetrieben werden soll.

Aufgrund der engen Baugrenzen, vorgegebener Garagenstandorte oder der Vorgabe hinsichtlich der Geschossigkeit ist eine zeitgemäße Bebauung und zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke trotz der großen Grundstücksgrößen derzeit nur schwer realisierbar. Die Aktivierung (z. B. Bebauung, Verkauf, Tausch) der Grundstücke war deshalb in den letzten Jahren für die Stadt nur schwer möglich. Um die Innenentwicklung jedoch voranzutreiben und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu unterstützen, soll der Bebauungsplan nun geändert werden. Weil eine großflächige Überarbeitung der Bebauungspläne im gesamten südlichen Stadtteil kurzfristig nicht umsetzbar ist, jedoch konkrete Bauanfragen vorliegen, soll zunächst ein kleiner Teilbereich geändert werden. Durch die Änderung sollen vor allem die Baugrenzen gelockert und die Nachverdichtung mit zeitgemäßen Bauformen durch Anpassung entsprechender Festsetzungen ermöglicht werden. Hierdurch kann eine zeitgemäße, städtebaulich zweckmäßige und geordnete Entwicklung gefördert werden.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne formelle Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung und ohne Monitoring durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Auch auf eine Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.10.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“ beschlossen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt.

1.2 Wahl des Bauleitplanverfahrens

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB dient insbesondere der Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines Bauleitplans, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundzüge der Planung eines Bebauungsplans werden dann nicht berührt, wenn die Auswirkung der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Planungskonzept marginal ist. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Gebietscharakter nicht verändert, es werden lediglich einzelne Festsetzungen überarbeitet. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben nahezu unberührt, hier wird lediglich im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht (von E+D zu II).

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Bedingung	erfüllt	nicht erfüllt
Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.	x	
Der Bauleitplan darf kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten oder begründen.	x	
Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.	x	
Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind.	x	

Ergebnis: Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind erfüllt.

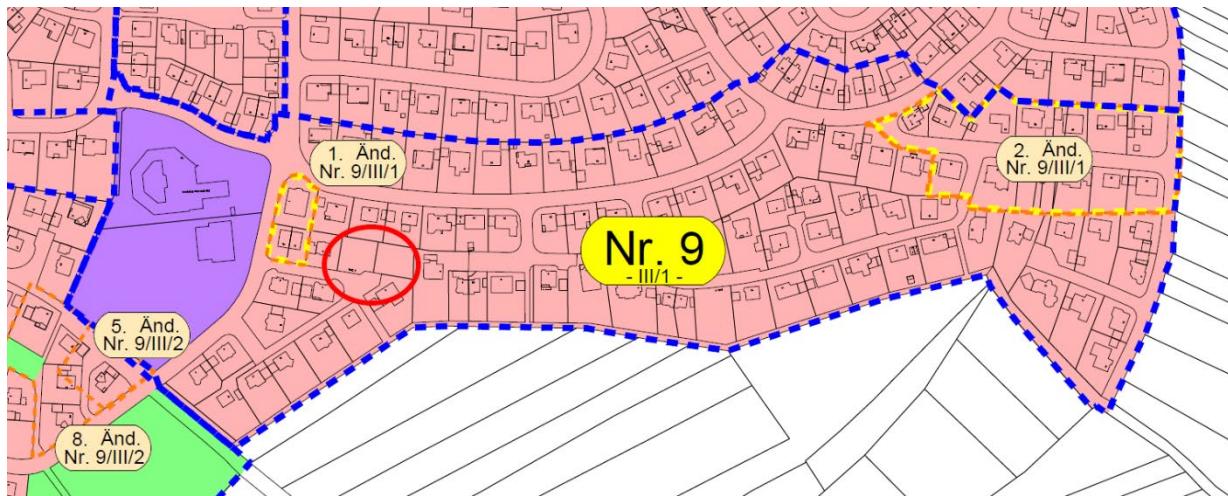
Im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde abweichend vom Regelverfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren zwingend abgesehen von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Information nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- der Umwelterklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB oder § 10a Abs. 1 BauGB
- der anschließenden Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB
- der zusammenfassenden Erklärung

Von der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Öffentlichkeit wird allerdings frühzeitig über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert.

1.3 Bestands situation

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“ erstreckt sich über ca. 13 ha des großen Wohngebietes im Südosten von Höchstadt-Süd. Der Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit bereits zweimal geändert. Die Änderungen haben den Geltungsbereich der 3. Änderung jedoch nicht betroffen, wie auf dem nachfolgenden Planausschnitt zu erkennen ist:



Ausschnitt aus der Übersichtskarte gültiger Bebauungspläne (und Änderungen) der Stadt Höchstadt a. d. A. (Stand 06/2025, Themenkarte zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchstadt)

Der Änderungsbereich erstreckt sich über 2 bisher unbebaute Grundstücke, die bereits über die Schwalbenstraße verkehrstechnisch und mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen sind. Weil sich die beiden Flurstücke in Privatbesitz befinden, hat die Stadt hierauf keinen Zugriff und somit auch keine Möglichkeit, die Freiflächen zu aktivieren. Da aktuell jedoch ein konkreter Bauwunsch besteht, der mit den bisher gültigen Festsetzungen nicht umsetzbar ist, ist die Stadt bereit, den Bebauungsplan zu ändern und dadurch die bisher sehr strengen Vorgaben zu lockern. Hierdurch sollen zeitgemäße Bauformen und eine effektive Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden, wobei die Umgebungsbebauung und das Orts- und Straßenbild dennoch ausreichend Berücksichtigung finden. Eine städtebauliche Ordnung kann somit gewährleistet und gleichzeitig die Innenentwicklung und Aktivierung von Freiflächen vorangetrieben werden.

Festgesetzt sind u. a. enge Baufenster für Hauptgebäude (12 x 15 m bzw. 9,5 x 15,5 m zentral im Grundstück) sowie daran angrenzende, festgesetzte Standorte für Garagen mit ihren nicht einzufriedenden Zufahrten. Darüber hinaus sind bisher nur zwei Vollgeschosse zulässig, wenn das zweite Geschoss als Dachgeschoss unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Kniestock, Dachgauben und Dachneigung berücksichtigt werden. Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde festgestellt, dass die vorhandene Bebauung in direkter Nachbarschaft zahlreiche Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan aufweist. Die Abweichungen betreffen insbesondere die Dachform (Walmdach statt Satteldach), Kniestockhöhe, Firstrichtung und Überschreitung der Baugrenzen.

Um die großen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besser auszunutzen und die Nachverdichtung und damit Innenentwicklung voranzutreiben, sollen die Festsetzungen im Änderungsbereich gelockert werden. Dies betrifft auch gestalterische Festsetzungen, da auch in der Nachbarbebauung bereits zahlreiche Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan vorhanden sind. Städtebaulich fügt sich die zukünftig zulässige Bauweise innerhalb der Schwalbenstraße auch gut in das Ortsbild ein, da durch die Änderungen auch die vorhandene Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt wird.

Die geänderten Festsetzungen werden in Kapitel 2 den bestehenden Festsetzungen gegenübergestellt und städtebaulich begründet.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.575 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke der Gemarkung Höchstadt a. d. Aisch:

Vollständig betroffen: 2480/1, 2480/2

Teilweise betroffen: 2480/3

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden von Höchstadt. Betroffen sind zwei unbebaute, private Grundstücke im Bereich der Schwalbenstraße. Die Grundstücke liegen innerhalb des großen Wohngebietes „Höchstadt Süd“, das größtenteils durch zwei große Bebauungspläne (Nr. 3 und Nr. 9) abgedeckt ist. Der Änderungsbereich selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“.

1.4.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	1.575 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1.225 m ²	78 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	350 m ²	22 %

1.5 Überprüfung der Randbedingungen

1.5.1 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

Der Planbereich weist eine große Entfernung zum nächsten Gewässer I. Ordnung, der Aisch, auf. Von festgesetzten Überschwemmungsgebieten wird der Geltungsbereich demnach nicht berührt.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Der komplette bebaute Bereich von Höchstadt Süd ist hier grau dargestellt, da der Bereich nicht abgegrenzt werden kann. Offene Gräben befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches allerdings nicht. Bisher sind hier auch keine Überschwemmungen bekannt, sodass auch aufgrund der vorhandenen Topografie nicht mit Überschwemmungen innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist.



Wassersensibler Bereich (braun bzw. nicht abgrenzbarer Raum grau) und Überschwemmungsgebiet der Aisch (blau)
[Quelle BayernAtlas, Stand 10/2025]

Bei der Überprüfung der Geländesenken und potenziellen Aufstaubereiche sowie der potenziellen Fließwege bei Starkregen (siehe Karten BayernAtlas) wurden in der näheren Umgebung ebenso keine Gefahren für die Bauflächen erkannt. Ein potentieller Fließweg mit erhöhtem Abfluss erfolgt lediglich über die bestehende Straße von Ost nach West.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es durch größere Abflussereignisse (z.B. infolge von Starkregenereignissen) im Extremfall dennoch zu Überflutungen kommen kann. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, sind von den Grundstückseigentümern entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Es wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) höher vorzusehen, als Gelände- oder Straßenniveau vorgeben, und Keller als weiße Wanne auszuführen. Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ verwiesen.

Wasserschutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 1 km befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Höchstadt Nord“. Das Einzugsgebiet der Wasserversorgung erstreckt sich teilweise auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Trinkwasserversorgung Höchstadt ist durch das bestehende Wasserrecht mit Mengenreduzierungen verbunden, die die Versorgungssicherheit einschränken. Aus diesem Grund hat die Stadt bereits neue Brunnen errichtet. Ein Wasserrechtsverfahren läuft derzeit, jedoch muss parallel dazu auch die Ausweisung eines neuen bzw. vergrößerten Wasserschutzgebietes erfolgen, um die Versorgung langfristig sicherzustellen. Zusätzlich wurde bereits beschlossen, einen neuen Zweckverband der Wasserversorgung, gemeinsam mit der Nachbargemeinde Adelsdorf, zu gründen.



Wasserschutzgebiet Höchstadt Nord (hellblau) und
Einzugsgebiet der Wasserversorgung (dunkelblau)

(Quelle BayernAtlas, Stand 10/2025)

Die gültige Wasserschutzgebiete-Verordnung ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Kartierte Biotope, Ökoflächen und Schutzgebiete „Natur“

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind weder kartierte Biotope noch Ökoflächen vorhanden. Auch verschiedene Schutzgebiete der Kategorie „Natur“, wie beispielsweise FFH-Gebiete, Vogel- oder Naturschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Wohngebiets, in dem zukünftig nachverdichtet werden soll.

1.5.2 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umfeld nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltermütern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

1.5.3 Altlastenverdachtsfälle

Altlasten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

1.5.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer

konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Höchstadt a. d. Aisch ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Markt Lonnerstadt, Wachenroth, Markt Mühlhausen, Pommersfelden, Frensdorf, Hirschaid, Hallerndorf, Adelsdorf, Gremsdorf, Heßdorf, Markt Weisendorf, Markt Uehlfeld) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.6 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Bebauungsplanänderung betrifft ein bereits bebautes Gebiet, in dem durch Nachverdichtung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann. Hierzu werden keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen, sondern lediglich die bisher engen Baugrenzen und Festsetzungen gelockert. Eine Alternativenprüfung sowie die Prüfung des Bedarfs sind demnach nicht erforderlich.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Bauliche Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

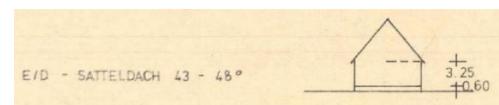
Hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes die BauNVO 1977 galt (die Neuordnung erfolgte erst in der Novelle 1990). Entsprechend der Festsetzung galten für **Grundflächen- und Geschoßflächenzahl** die Höchstwerte des § 17 BauNVO. Da für die Grundstücke im Änderungsbereich bisher max. 2 **Vollgeschosse** zulässig sind, gilt eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,5 bei einem Vollgeschoss bzw. 0,4 und 0,8 bei zwei Vollgeschossen. An diesen Festsetzungen zu GRZ und GFZ wird weiterhin festgehalten, die Werte von 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) werden konkret festgesetzt.

In der aktuellen Fassung der BauNVO (Neufassung von 2017, zuletzt geändert 2023) wurden die einstigen Höchstwerte des § 17 in Orientierungswerte geändert und für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) festgelegt, damit die vorhandenen Grundstücksflächen möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Insbesondere durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl als Orientierungswert wird deutlich, dass eine mehrgeschossige Bauweise angestrebt werden soll, was im Geltungsbereich durch die Festsetzung von E/D bei zwei Vollgeschossen derzeit nicht möglich ist.

Um die Festsetzungen dahingehend zu lockern, wird die Zahl der **Vollgeschosse** zukünftig auf maximal zwei erhöht. Um dennoch eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu verhindern, wird die zulässige **Gebäudehöhe** auf 8,80 m ab OK FFB begrenzt.

Als **Bezugspunkt für die zulässige Höhenlage der OK FFB** wird ein geeigneter Bezugspunkt für jedes Grundstück an der angrenzenden Verkehrsfläche festgelegt. Hierdurch kann eine geordnete Höhenentwicklung seitens der Stadt besser gewährleistet werden, da das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ansteigt. Bisher durfte die OK FFB 60 cm über dem „anstoßenden natürlichen Terrain“ liegen, wobei bei Hanggelände die Straßenoberkante maßgebend ist. Wie genau dies zu ermitteln ist, wird nicht näher definiert. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf zukünftig maximal 60 cm über dem definierten Bezugspunkt liegen. Eine geordnete Höhenentwicklung kann hierbei sichergestellt werden und verändert somit das Ortsbild nicht wesentlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt derzeit eine Traufhöhe von 3,25 m, wodurch sich bei der maximalen Ausnutzung der zulässigen Dachneigung der einzige zulässige Dachform eines Satteldachs ($43^\circ - 48^\circ$) eine Firsthöhe (=Gebäudehöhe) von ca. 8,80 m ergeben kann. In anderen Bereichen des Bebauungsplanes, in denen bereits zweigeschossige Gebäude zulässig sind, gilt eine maximale Traufhöhe von 5,50 m. Bei maximaler Ausnutzung der damit in Verbindung stehenden zulässigen Dachneigung ($25^\circ - 35^\circ$) ist eine Firsthöhe (=Gebäudehöhe) von ca. 9,00 m möglich. Zusammenfassend wird also die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der bisher gültigen Festsetzung nicht verändert. Einzige Änderung, die die Höhenentwicklung betrifft, ist lediglich der Bezugspunkt für die Höhenlage der OK FFB, der fortan an der Verkehrsfläche definiert wird und sich nicht mehr auf das vorhandene Gelände bezieht. Hierdurch kann die Höhe durch die Stadt zuverlässiger und besser kontrolliert werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Höchstadt Süd III/1“, textliche Festsetzungen

Für **Garagen** gelten keine separaten Gebäudehöhen, hier ist im Hinblick auf Abstandsflächen etc. die Bayerische Bauordnung zu berücksichtigen.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze, Stellplätze

Die im Plan festgesetzten **Baugrenzen** gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Bisher waren die Baugrenzen recht eng gefasst und es wurde kein einheitlicher Abstand zu den Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken eingehalten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Höchstadt Süd III/1“

Von der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Abstand von 4,00 m eingehalten, zu den seitlichen Nachbargrundstücken ca. 4,80 m. Die einzelnen Baufelder sind allerdings unterschiedlich groß. Auf Fl. Nr. 2480/1 beträgt dieses ca. 15,00 m x 12,00 m, auf Fl. Nr. 2480/2 ca. 15,50 m x 9,50 m. An der Grundstücksgrenze zwischen beiden Grundstücken wurden Garagenstandorte mit ihren nicht einzufriedenden Zufahrten vorgeschrieben. Das Baufenster je Garage wurde mit ca. 6,00 x 6,00 m festgelegt, wobei die Garagen zusammenzubauen sind.

Zukünftig soll die Einteilung der ca. 600 – 650 m² großen Grundstücke flexibler möglich sein, um eine effektive Ausnutzung der Grundstücke und eine zeitgemäße und energieeffiziente Bebauung zu ermöglichen. Der Abstand der Baugrenze wird hierfür zur nördlichen Grundstücksgrenze hin bei 4,00 m belassen. Zur Straße wird ein Abstand von 5,00 m (gemessen im Westen) festgelegt, um keine großen Versprünge der Baureihe nach vorne zuzulassen und einen angemessenen Abstand zur Verkehrsfläche sicherzustellen. Der Abstand verringert sich in Richtung Osten auf ca. 2,00 m, weil die Straße hier verspringt. Zu den westlichen Nachbargrundstücken wird kein Abstand festgelegt, hier gelten die bekannten Regelungen zu Abstandsflächen aus der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO). Da das östliche Nachbargrundstück über einen östlichen Siedlungsansatz erschlossen wird soll hierzu ein baulicher Abstand sichergestellt werden. Der Abstand wird hier deshalb auf 3,00 m festgelegt.

Für **Garagen** waren bisher separate Standorte sowie Bereiche der Zufahrten ohne Einfriedung festgelegt. Zukünftig sind auch Garagen generell innerhalb der Baugrenze zulässig und können hier beliebig angeordnet werden. Hierdurch soll eine flexible und wirtschaftliche Anordnung der Gebäude ermöglicht werden, sodass eine Nachverdichtung auch realisierbar ist.

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen bisher nicht zulässig. Die Festsetzung wird allerdings herausgenommen, sodass die genannten Anlagen (aufgrund der fehlenden Festsetzung) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Hierdurch soll eine flexible Bebauung und Gestaltung, auch der Gartenflächen, ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden **Stellplätze** wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Höchstadt zum Stand des Bauantrags verwiesen.

2.1.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Die **Dachgestaltung** ist bisher sehr detailliert vorgegeben. Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 43 – 48°. Zudem gelten verschiedene Vorgaben zur Kniestockausbildung, Dachgauben und auskragenden Pfetten und Sparren. Bei der Analyse der Umgebungsbebauung wurde allerdings festgestellt, dass von diesen Festsetzungen häufig abgewichen und beispielsweise zahlreiche Walmanstatt Satteldächer errichtet wurden oder die Höhe des Kniestocks anders ausgebildet wurde. Auch, um zukünftig flexiblere, zeitgemäße und wirtschaftlich zweckmäßige Bau- und Dachformen zu ermöglichen, wird fortan auf diese Festsetzungen verzichtet.

Um das vorhandene Ortsbild zu erhalten, werden zukünftig zusätzlich zum Satteldach auch Walmdächer zugelassen. Eine Einschränkung hinsichtlich der Dachneigung erfolgt nicht, da zukünftig eine Gebäudehöhe und nicht mehr nur eine Traufhöhe festgelegt wird. Hierdurch kann eine geordnete Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Garagen und Nebengebäude können insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen, aber auch im Hinblick auf zeitgemäße Bauformen, zusätzlich mit Flach- oder Pultdach errichtet werden. Auf weitere gestalterische Vorgaben wird für Garagen verzichtet, um hier einfache, wirtschaftliche Bauweisen zu ermöglichen. Bisher waren für Garagen verschiedene separate Festsetzungen, u.a. für Grenzgaragen, zusammengebaute Garagen oder die Bauart vorgegeben.

Hinsichtlich der **Fassadengestaltung** werden wie bisher keine Festsetzungen getroffen. Bisher galten lediglich Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise als unzulässig, diese Bauweisen sind allerdings generell nicht mehr zeitgemäß.

Für **Einfriedungen** gelten bisher entlang der Straße nur Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante als zulässig. Da im Geltungsbereich kein Gehweg vorhanden ist, wird die Formulierung angepasst. Zudem wird die zulässige Höhe auf 1,30 m angehoben. Demnach sind fortan entlang der Straße nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,30 m (inkl. Sockel) über der Straßenoberkante zulässig.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche ist im Bestand bereits vollständig vorhanden und bleibt auch zukünftig unverändert. Die Erschließung der Grundstücke ist über die anliegende Schwalbenstraßen gesichert.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits erschlossenes und größtenteils bebautes Wohngebiet, in dem jedes Grundstück bereits an entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen ist und einen Hausanschluss besitzt. Eine Erweiterung der bestehenden Leitungen ist derzeit nicht geplant.

Die Entwässerung erfolgt im gesamten südlichen Stadtteil im Mischsystem. Da es sich nur um die Änderung eines verhältnismäßig kleinen Teilbereiches handelt, ist ein Umbau in ein Trennsystem aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Zusätzlich ist jedoch bei zukünftigen Planungen folgendes zu beachten:

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Folge ist, dass Bauflächen grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern sind. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. Da es sich hier nur um die Änderung eines kleinen Teilbereichs innerhalb eines großen und überwiegend bereits bebauten Wohngebietes handelt, kann aus wirtschaftlichen und technischen Gründen kein Trennsystem hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt demnach weiterhin im Mischsystem. Dennoch ist zu empfehlen, Niederschlagswasser in Regenwassersammelbehältern (Zisternen) zu sammeln. Außerdem sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

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

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sollen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.

Es wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Im 1983 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan wurden keine konkreten Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft getroffen. Auch wurde damals kein Umweltbericht erstellt oder Ausgleichsflächen ermittelt und festgesetzt. In der Planzeichnung wurden lediglich Bäume zeichnerisch festgesetzt, die als heimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Die bereits vorhandene **Durchgrünung** des bestehenden Baugebietes soll langfristig erhalten und auch bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Da die beiden Grundstücke im Geltungsbereich bereits Bäume enthalten, aber auch nach einer Bebauung eine entsprechende Durchgrünung aufweisen sollen, wird die Anzahl der bisher festgesetzten Bäume beibehalten. Aufgrund der entstandenen Bestandssituation wird für das westliche Grundstück die Pflanzung von zwei, für das östliche Grundstück drei Bäumen festgelegt. Lagemäßig sollen sich die Pflanzstandorte an den zeichnerischen Darstellungen orientieren, sie können aber in Abstimmung auf die geplante Bebauung auch davon abweichen. Für die Pflanzungen sind heimische Laub- oder Obstbäume zu verwenden. Weitere Festsetzungen erfolgen aufgrund des geringen Umfangs des Geltungsbereiches nicht.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen **Umgangs mit dem Naturgut Wasser**, sollten jedoch Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauflangbehältern auf dem Grundstück gesammelt werden und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zugeführt werden.

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels und damit der **Klimaschutz** gewinnt zunehmend an Bedeutung. Auch die Stadt Höchstadt legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Sonnenkollektoren oder Photovoltaikelemente in den Dachflächen zulässig sind. Auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen wird hingewiesen.

3 UMWELTBELANGE

Die Bebauungsplanänderung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind.

4 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254))
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)