



GE e	III
GRZ 0,8	GFZ 0,4
FD/D	a
0° - 25°	WH 20,0

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
GE e Gewerbegebiet (§8 BauNVO), eingeschränkt (Immissionschutz)
 Maximal zulässiges Emissionskontingent, Tag 55 dB(A), Nacht 55 dB(A)
 (siehe auch noch Festsetzungen durch Text)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)
 GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr.1)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 a abweichende Bauweise (siehe Festsetzungen durch Text)
 FD/D Dachform Flachdach / geneigtes Dach
 0° - 25° Dachneigung (Unter und Obergrenze)
 WH 20,0 Wandhöhe max. 20,0 m (s. Festsetzungen durch Text)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg
 Fußweg / Radweg / Weg für Pflegemaßnahmen

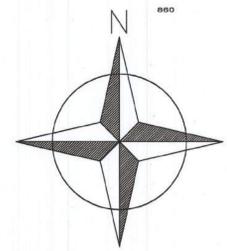
5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 Offener Graben mit Begleitgrün als Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche mit Großbäumen und Strauchpflanzung
 Heckenbestand, zu erhalten

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer

8. NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
Zulässige Dachneigung	Wandhöhe max.



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage) III. HINWEISE (als Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 18.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "GE - Am Weißen Knöcklein" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (1. Änderung).

Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis 23.08.2012 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis 03.08.2012 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.10.2012 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2012 als Satzung beschlossen.

Höchststadt den 22.10.2012
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 26.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Höchststadt den 29.10.2012
 1. Bürgermeister

Stadt Höchststadt a.d. Aisch

BEBAUUNGSPLAN
"GE-Am Weißen Knöcklein, 1.Änd."

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN "GE – Am Weißen Knöcklein, 1. Änderung" (Stand 15.10.2012)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Art der baulichen Nutzung :

"GE e" Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 Bau NVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das festgesetzte zulässige Emissionskontingent von 55 dB(A)/m² weder zur Tag- (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten (s. weiteres bei III. Hinweise Pkt. 5).

Wohnungen sind nicht zulässig.

Betriebe des Einzelhandels sind nicht zulässig.

Betriebe, die der 4. BIMSchV Anhang Nr. 7.12 unterliegen, das sind Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden und Betriebe nach der 27. BIMSchV, das sind Anlagen zur Feuerbestattung, werden gemäß BauNVO § 1 Abs. 1 und 9 ausgeschlossen.

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Bauweise :

Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, d.h. zulässig sind auch Gebäudelängen über 50,0 m.
Eine Höhenstaffelung der Baukörper ist anzustreben.

Zahl der Vollgeschosse :

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Wandhöhe:

Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe lt. Nutzungsschablone, über dem Mittel der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand, mit Oberkante Dachhaut, bzw. mit Oberkante Attika. Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenschnitte mit Bezug zur geplanten Wandhöhe einzutragen.

Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 25°

Firsthöhe:

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die zugelassene maximale Wandhöhe höchstens um 5,0 m überschreiten.

Außenwände:

Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sollten mit standortgerechten Klettergewächsen begrünt werden. Bei glatten Wandflächen sollten entsprechende Kletterhilfen vorgesehen werden.

Nebengebäude:

Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzugleichen.

3. Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Massive Einfriedungen oder massive Zaunsockel sind nicht zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung nur innerhalb (**mind. 1,0 m**) oder auf der Innenseite der straßenbegleitenden Gehölzpflanzung zulässig, so dass sie überwachsen werden kann. Entlang der Fußwege ist die Einfriedung nur innerhalb (**mind. 2,0 m**), oder auf der Innenseite der begleitenden Gehölzpflanzung zulässig, so dass sie überwachsen werden kann.

4. Begrünung, Grünordnung:

Straßenbegleitgrün :

Die festgesetzten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Unterbrechung des Pflanzstreifens für Grundstückszufahrten darf max. 12,0 m betragen. Die Flächen sind mit standortheimischen großkronigen Bäumen mit Strauchunterpflanzung zu bepflanzen. Pflanzabstand der Bäume ca. 10 - 15 m, lt. Planzeichnung. Die ausgewiesenen Standorte sind entsprechend den jeweiligen funktionalen Zuordnungen - Einfahrten usw. - innerhalb der Grundstücke variabel. Bindend vorgeschrieben sind hier Arten der Pflanzliste 1, die Bäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,0m Höhe.

Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 13 % der Baugrundstücke sind zusätzlich zu den im Plan eingezeichneten Flächen als Grünfläche anzulegen und vorzugsweise mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei bau- und nutzungsbedingter zu starker Beeinträchtigung der heimischen Pflanzarten sind auch standortgerechte nichtheimische Sorten zugelassen.

Auf den Grundstücken bis 3000 m² ist pro 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Baum mit 14 - 16 cm Stammumfang gemäß Vorschlagsliste 3 zu pflanzen.

Bei größeren Grundstücken sind je 1000 m² ein Baum mit 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die geforderten Großbäume innerhalb der eingezeichneten Grünflächen werden hierauf nicht angerechnet.

Auf Parkplätzen innerhalb der Grundstücke, ist pro 10 Stellplätze ein großkroniger Baum mit 14 – 16 cm Stammumfang, vorzugsweise aus der Pflanzliste 2, zu pflanzen.

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume :	Spitzahorn Winterlinde Birken Ulmen
Sträucher :	Heckenkirsche Alpenjohannisbeere

Pflanzliste 2 - Großkronige Bäume :	Spitzahorn Esche Stieleiche Birken Ulmen
Sträucher :	Salweide Purpurweide Heckenkirsche Pfaffenhütchen Schwarzer Holunder Schneeball Weißdorn Schlehe

Pflanzliste 3 - Vorzugsweise alle Arten der Liste 1 und 2
sowie sonstige standortgerechte Arten.

Die Eingrünung der Grundstücke sollte analog zum Straßenbegleitgrün erfolgen.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 und 48 des AGBGB sind einzuhalten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

5. Befestigte Flächen:

PKW-Parkflächen auf den Grundstücken, auf denen keine Verunreinigung des Niederschlagswassers stattfindet, sind mit einem versickerungsfähigen Belag, oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen und Untergrund auszubilden, damit das Niederschlagswasser hier breitflächig versickern kann.

Bei der Anlage dieser Flächen ist darauf zu achten, dass die Bodenschicht darunter weitestgehend ungestört bleibt um das Reinigungsvermögen für das durchsickernde Wasser nicht zu verlieren.

Das gesammelte Regenwasser von den sonstigen Verkehrs- und Betriebsflächen ist dem öffentl. Abwasserkanal unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zuzuführen.

6. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand.
Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

7. Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

8. Niederschlagswässer:

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, müssen die unverschmutzten Dachwässer vom sonstigen Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist über eine Rückhalteinrichtung hinweg, in die Vorfluter entlang der südlichen, oder östlichen Grenze des Planungsgebietes einzuleiten.

Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltereaumes hat auf Grundlage des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 117 vom März 2001 zu erfolgen.

Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und der übrigen Abwässer ist mit der Stadt Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.
Mit dem Entwässerungskonzept sind u.a. Qualität und Quantität des Regenwassers, Rückhaltmaßnahmen und Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächenwassers nachzuweisen.

9. Außenwandgestaltung :

Ab 100 m² Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.
Die Farbgestaltung der Außenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.
Hervorstechende Effekte zum Beispiel durch Glanz oder den Einsatz reinbunter Farbtöne sollten vermieden werden, ebenso wie eine monochrome Beschichtung ganzer Fassadenflächen.
Vorziehen sind Farbdifferenzierungen, Farbwechsel oder rhythmische Farbdurchbildungen, breitbandförmige Anordnungen sollten dabei jedoch vermieden werden.
Ein entsprechendes Farbkonzept ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

10. Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Bedarf auf dem Grundstück der Fl. Nr. 110 und Fl. Nr. 154 der Gemarkung Schwarzenbach durchzuführen. Die Gesamtfläche der beiden Grundstücke beträgt ca. 36.350 m².
und alljährlich 1-2-schürige Mahd nicht vor 1.6., mit Mähgutentfernung) sowie auf einer ca. 1 ha großen, störungsarmen Teilfläche durch Neuanlage parzellierter, wechselfeuchter bis feuchter Wechselbrachen mit einer jährlichen Schwarzbrache. Letzterer kommt speziell für das Rebhuhn und den Kiebitz Bedeutung als Maßnahme des Artenschutzes Bedeutung zu. Die Parzellen der 3-gliedrigen Wechselbrache rotieren jährlich, so dass jede Parzelle alle drei Jahre als Schwarzbrache umgebrochen wird (Umbruch zwischen 1.10. und 20.3.). Die Bracheparzellen werden zwischen 20.3. und 1.9. eines Jahres nicht befahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist ausgeschlossen.

Auf Fl. Nr. 110 wird ein bislang als Acker genutztes Flurstück als strukturreicher Biotopkomplex aus vorherrschendem Magergrünland (jährlich extensive Beweidung oder 1-2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr), niedrigen Heckenpflanzungen sowie Solitärbaumpflanzungen aufgewertet. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung in Kategorie II sowie auf Teilflächen auch in Kategorie III.

Mit der Meldung an das Ökoflächenkataster erfolgt eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung mit Pflegevorgaben.

Die 20-jährige Entwicklungs- bzw. Pflegebindung beginnt im Jahre 2008 und endet 2028.

11. CEF – Maßnahmen gemäß SaP :

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden noch im Vorfeld der geplanten Eingriffe auf der Fl.Nr. 154, Gemarkung Schwarzenbach durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.
Da die einzelnen Maßnahmen ihre Funktion zum Eingriffszeitpunkt bereits erfüllen können müssen, ist deren Umsetzung i. d. R. vor Beginn des Eingriffes zu realisieren.

CEF: Anlage von mind.1 ha Wechselbrachen innerhalb 1- bis 2-schürig gemähter Grünlandflächen auf Fl.Nr. 154 der Gemarkung Schwarzenbach bis spätestens 15.3. des Jahres der Baufeldräumung (bzw. des darauffolgenden Jahres, falls Baufeldräumung noch im Herbst). Jährlich wird eine der drei Parzellen umgebrochen (ggfs. zuvor gemulcht), so dass ein Nebeneinander von Rohboden und zwei unterschiedlich alten Brachestadien besteht. Die Maßnahme gliedert sich folgendermaßen und wird noch vor Beginn der Baufeldräumung fertig gestellt:

a) Aufwerfen von deckungsbietenden Erdwällen von 30-40 cm Höhe mittels tiefer Pflugspur entlang der Längsseiten der Fläche (insgesamt ca. 100 m Walllänge als sofort wirksame Deckungsstruktur).

b) Anlage dreier Wildkraut- bzw. Brachestreifen von je ca. 3000 m². Alljährlich wird abwechselnd einer der drei Brache-Streifen im Spätsommer umgebrochen (zuvor ggfs. gemulcht) und der spontanen Wiederbegrünung mit Ackerwildkräutern überlassen [es kann auch in geringer Saattiefe Getreide gesät werden, ca. 4-facher Saattiefe-Abstand], kein Dünger- oder Pestizideinsatz, keine weitere Feldbefahrung. Falls Getreide-Einsaat erfolgt, belassen der Stoppelbrache nach der Ernte.

Pflege: jährlich abwechselnd Umbruch eines der drei Wildkraut-Brachestreifen zwischen September und Ende März (keine Düngung). Sollten sich Dominanzbestände von Rhizomunkräutern einstellen, kann nach dem Umbruch im Frühjahr auch eine für Rebhühner geeignete Brachemischung eingesät werden (Lebensraummischung „Brache“). Zur Erstherstellung (sofern noch nicht erfolgt) werden im ersten Jahr ausnahmsweise 50 % der Fläche auf einmal umgebrochen und der Selbstbegrünung überlassen (Detailabstimmung i. R. einer ökologischen Umsetzungsbegleitung).

12. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen als Ergänzung zu den CEF Maßnahmen:

Baufeldräumung noch vor dem 15. März (zw. 15.10. und 15.3.) vor Baubeginn. Die Baufeldräumung beinhaltet den Oberbodenabschub der Grünlandflächen sowie einen vollständigen Umbruch der übrigen Feldflurbereiche im Eingriffsraum. Bis zum eigentlichen Beginn der Bauarbeiten wird in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen nötigenfalls in 2-3-wöchigem Abstand neuer Aufwuchs entfernt (z. B. Mulchen bei längerer Bauruhe), damit sich im Eingriffsraum vor Beginn oder während der Bauarbeiten keine günstigen Bedingungen für eine Ansiedlung geschützter Arten einstellen.

Extensives Mahdregime im Bereich der Regenrückhalteflächen. Mind. 50% des Aufwuchses werden hier nicht vor dem 1. November gemäht (potenzielles Landhabitat Laubfrosch).

Extensive Dachbegrünung der Lagerhalle.

Zielgerichtete Anbringung der Beleuchtungsanlagen, so dass direkte Lichtimmissionen in die offene Landschaft vermieden werden. Verwendung von energiesparenden Leuchtmitteln mit möglichst geringer Lichtemission im Spektralbereich < 400 nm. Empfohlen werden hierfür Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/TLampen).

III. HINWEISE:

1. Grundwasser :

Über Grundwasserverhältnisse liegen keine amtlichen Messergebnisse vor. Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung während der Bauarbeiten) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

2. Feuerwehzufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehzufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gemäß BayBO und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten.

3. Öko - Haushalt :

Dachbegrünung :

Als Beitrag zum Ausgleich des ökologischen Naturhaushalts wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung < 7 Grad möglichst extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht sollte dabei mind. 8 cm betragen. Die Begrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.

4. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes sind mehrere z. T. ausgedehnte archäologischen Fundstellen (Bodendenkmäler) bekannt. Archäologische Denkmäler können so stark abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr sichtbar sind. Gleichwohl handelt es sich um archäologische Denkmäler, die den Schutzbestimmungen der Art. 7 und 8 unterliegen. Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen .

5. Schallimmissionen:

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren erfolgt gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO eine Beteiligung des Immissionsschutzes.

Die Prüfung über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente von 55 dB (A)/m² zur Tages- und Nachtzeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Der schalltechnische Nachweis ist auf Verlangen, sowohl im Rahmen von Einzelbauvorhaben als auch im Zuge wesentlicher Änderungen zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Für den Planungsbereich wird unter Einbeziehung der gesamten benachbarten Gewerbeflächen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage die schallimmissionstechnischen Festsetzungen basieren werden. Falls erforderlich, können die zulässigen Werte für die unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete entsprechend angepasst werden.

6. Lichtimmissionen :

Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Werbeanlagen und dgl.) sind so zu erstellen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet wird.

Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.

Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.