

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
(s. Festsetzungen durch Text)

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

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl, Höchstgrenze

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstgrenze

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise, § 22 BauNVO,
(s. Festsetzungen durch Text)

FD/D Flachdach / geneigtes Dach

0° - 25° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)

WH 20,0 Wandhöhe max. 20,00 m, (s. Festsetzungen durch Text)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

Fußweg / Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Offener Graben, mit Begleitgrün
als Öffentliche Grünfläche

Heckenbestand, zu erhalten

Private Grünfläche,
mit Großbäumen und Strauchpflanzung

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1932 Flurstücksnummern

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Zul. Dachneigung	Zul. Wandhöhe

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT als Anlage

III. HINWEISE als Anlage



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

GE - Erweiterung Medbacher Weg	
GE	II
GRZ 0,8	GFZ 0,8
FD/D	a
0° - 25°	WH 20,0

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 17.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2007 hat in der Zeit von 15.10.2007 bis 16.11.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2007 hat in der Zeit vom 15.10.2007 bis 16.11.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 04.04.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2008 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 12.06.2008

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.06.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 12.06.2008

Bürgermeister

STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLAN "GE - Am Weißen Knöcklein"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 08.04.2008
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O.WEBER TEL. 09193 / 8979
GLEIWITZER STR. 2 91315 HÖCHSTADT FAX 09193 / 3707

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN "GE – Am Weißen Knöcklein" (Stand 08.04.2008)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT : (als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Art der baulichen Nutzung :

(GE) Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO),
zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche den
immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 $0^\circ - 25^\circ$

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 Rückhalteinlage hinweg, in die Vorfluter entlang der südlichen, oder östlichen Grenze des Planungsgebietes einzuleiten.

Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhalteraaumes 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, Rückhaltemaßnahmen 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.

Vorzuziehen 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 Höchstadt, 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.

Der vorhandene Bestand wird als Ackerfläche oberer Wert eingestuft.

Eine Aufwertung in die Kategorie II, in Teilbereichen auch in die Kategorie III kann dort erreicht werden, durch die Anlage von Feuchtzonen auf der Fl.Nr. 154 oder durch Magerrasenflächen auf der Fl. Nr. 110, sowie durch die Anpflanzung von Gehölz- und Streuobststrukturen und durch die Festlegung einer zukünftigen extensiven Nutzung der Fläche, mit zugehöriger Meldung und detaillierter Beschreibung der geplanten Maßnahmen an das Ökoflächenkataster.

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

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 wasserechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

2. Feuerwehrezufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehrezufahrten 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.

Außenbeleuchtung :

Als eine weitere konfliktmindernde Maßnahme wird empfohlen, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. Natriumdampflampen) zu verwenden.

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 Bodentalertümern 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 des festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels 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.