

Bebauungsplan "Am Forsthaus II"

I. Planerische Vorgaben

1. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich der Stadt Höchststadt a.d.Aisch. Die nunmehr überplanten Grundstücke liegen unmittelbar an der Südgrenze des Bebauungsplans "Am Forsthaus". Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsanlage.

Die Grundstücke Flurnummern 1195 und 1195/2 der Gemarkung Höchststadt a.d.Aisch liegen an der bereits ausgebauten Erschließungsstraße Am Forsthaus. Sie waren von der Bebauung bis zur Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes deshalb ausgeschlossen, weil der Bebauungsplan "Am Forsthaus" nur eine einseitige Anbaubarkeit in diesem Bereich zuließ und die Bebauungsgrenze direkt an der Erschließungsanlage verlief.

2. Anlaß der Planung

In Absprache mit dem Eigentümer der mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Grundstücke, ist die Schließung dieser Baulücke geplant. Wegen der derzeitigen Wohnungssituation ist die Schaffung neuen Wohnraums dringend erforderlich.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch der Bestand an bebaubaren Grundstücken weitgehend ausgeschöpft, so daß es für die Stadt dringend erforderlich ist, neue Wohnbauflächen zu erschließen, da die Nachfrage nach Baugrundstücken enorm groß ist.

3. Vorgaben aus bestehenden Planungen

Sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt a.d.Aisch vom 26.01.1978 als auch in dem derzeit von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Mittelfranken erarbeiteten und im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Ziele und Konzept

Durch die Planung soll der dringende Bedarf an Baugrundstücken zu Wohnbauzwecken für die einheimische Bevölkerung erfüllt werden. Die vorgesehene Bebauung soll dem angemeldeten Bedarf entsprechen und aus einer Doppelhausbebauung mit 2 Wohnungen je Einheit bestehen.

Städtebaulich ist durch den vorgelegten Bebauungsplan die Abrundung eines Baugebietes erfolgt. Die beidseitige Nutzung einer bestehenden Erschließungsstraße wird hierdurch ermöglicht.

Durch die Erhaltung des Hohlweges östliche des Baugebietes wird die Vegetationsstruktur im betroffenen Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Zufahrt zu dem Baugebiet Am Forsthaus II über die Straßen Am Spratzer und An der Schwedenschanze wird durch die geringe Ausdehnung des zu beplanenden Gebietes nicht wesentlich beeinträchtigt.

5. Vorhandene Nutzung und Grünstrukturen

Momentan wird das überplante Gebiet als Ackerland genutzt.

Die vorhandenen Hecken, die sich am Hohlweg zwischen dem Kellerberg im Süden bis zur Einmündung des Hohlweges in die Straße Am Forsthaus im Norden ausdehnen, sind zu erhalten.

Nutzungskonflikte sind wegen der geringen Ausdehnung des Baugebietes nicht zu erwarten.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße Am Forsthaus. Von dieser Haupteerschließungsstraße werden private und gemeinschaftliche Freiräume erschlossen.

Durch die Begrenzung der Gebäude auf eine maximal zweigeschoßige Bauweise in Erdgeschoß + Dachgeschoß soll sich eine Bebauung entwickeln, die sich harmonisch an die Geländesituation anpaßt.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch den Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluß des Baugebietes an die zentrale Abwasseranlage mit der neugebauten biologischen Kläranlage der Stadt Höchststadt a.d.Aisch gewährleistet. Eine Reduzierung der Abwassermengen wird dadurch erreicht, daß im Bebauungsplan zur Auflage gemacht wird, daß aufgefangene Niederschlagswasser einer Nutzung zugeführt werden müssen.

8. Elektrizität

Die Stromversorgung des Gebiets soll über die EVO mittels Verkabelung erfolgen.

9. Fernmeldeanlagen, Rundfunk

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über Verkabelung mit Anschluß an die Netze der Deutschen Bundespost bzw. der Telekom.

II Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GF 180 qm Geschoßflächen (GF) Höchstgrenze

GR 90 qm Grundflächen (GR) Höchstgrenze

II (E + D) Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
Erdgeschoß + Dachgeschoß

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

SD Satteldach

38° - 41° Dachneigung Satteldach (Unter- und Obergrenze)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Straßenverkehrsfläche (Gemeinschaftsfläche)

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemeinschaftsgrünfläche

Baum Neupflanzung

Sträucher Neupflanzung

Bäume und Sträucher Bestand, zu erhalten

1

Nummer der zu erhaltenden Bäume, Art siehe Nr. 16 der textlichen Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen

Einzelgaragenanlage mit Satteldach

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Bestehende Bebauung

Flurstücksnummern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB), nicht zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen. Die vorhandene Pflanzengesellschaft ist in ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten. Maßnahmen siehe Nr. 17 der textlichen Festsetzungen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) Gehölzartenauswahl siehe Nr. 18 der textlichen Festsetzungen.

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist. Nicht zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch wenn diese genehmigungsfrei sind.

Firstichtung

7. Nutzungsschablone

Baugebiet Zahl der Vollgeschoße

Grundfläche (m²) Geschoßfläche (m²)

Dachform

Dachneigung

Firsthöhe über OK Straße Am Forsthaus

III. Festsetzungen durch Text

1. Wohneinheiten:
Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.
2. Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung beträgt bei E+ D Satteldach 38°- 41°.
3. Dacheindeckung:
Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Ziegel bzw. Betondachsteine zulässig.
4. Dachform:
Es sind nur Satteldächer mit und ohne Krüppelwalm zugelassen.
5. Kniestock:
Es sind Kniestöcke von 50 cm zugelassen.
6. Höhenlage der Gebäude:
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 60 cm über der mittleren natürlichen Geländehöhe (Gehsteighöhe Straße Eibenweg) liegen.
Im Bauantrag ist der entsprechende Geländeschnitt mit Eintragung der Höhenkoten für Gehsteigoberkante und Oberkante Erdgeschoßfußboden einzuzeichnen.
7. Sonnenkollektoren oder Photovoltaik Elemente in den Dachflächen sind zugelassen.
8. Dachgauben:
Dachgauben sind zugelassen.
9. Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nicht zugelassen.
10. Dachwässer:
Die Dachwässer sind auf dem Grundstück in Regenauffangbehältern aufzufangen, einer Brauchwassernutzung zuzuführen, oder für die Gartenbewässerung zu verwenden, überschüssiges Wasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage und für evtl. auftretende Schäden allein verantwortlich. Die Vorschriften der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sind in vollem Umfange einzuhalten. Besonders ist darauf zu achten, daß keine Verbindungen von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen bestehen.
11. Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:
Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

12. Stellplätze und Garagen:

Offene Stellplätze sind nicht zulässig. Sämtliche erforderlichen Stellplätze (mindestens 1,5 pro Wohnung) sind als Fertiggaragen mit Satteldach zu schaffen.

13. Befestigte Flächen:

Die Zufahrten zu den Garagen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden, Rasenpflaster, Schotterrassen und dergleichen.

Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

Für die Zugänge zu den einzelnen Grundstücken sind Betonpflaster oder Plattenbeläge zulässig.

14. Grundstückseinfriedung:

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig.

An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun zugelassen.

Die Zaunhöhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

Massive Zaunsockel oder Einfriedungen sind nicht zulässig.

15. Für die Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplanes sind zur Abwehr erhöhter, von der Staatsstraße 2763 ausgehender Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnung der ruhebedürftigen Räume an der schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern, Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinien 2719 vom Oktober 1973 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Ein prüfbarer Nachweis kann von der Baugenehmigungsbehörde verlangt werden.

16. Zu erhaltende Bäume:

Nr. 1 Quercus robur + Hecke

Nr. 2 Quercus robur

Nr. 3 Quercus robur

17. Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die dazu erlassene Durchführungsverordnungen und Richtlinien wird besonders hingewiesen. Insbesondere sind zu beachten:

- a. Die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- b. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Alle Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen, die

- den Boden verdichten und vergiften,
 - die Wasserzuführung zu den Wurzeln beeinträchtigen,
 - Teile der Bäume oder andere Pflanzenbestände (Wurzeln, Stämme, Zweige, Pflanzengesellschaften) beschädigen,
- sind untersagt.

Insbesondere ist das Lagern von Baustoffen und Materialien und das Abstellen von Geräten auf Baumscheiben verboten. Schutzmaßnahmen und besondere Sorgfalt sind in den engeren Bereichen von Bäumen und Pflanzenbeständen notwendig.

Im Wurzelbereich von Bäumen und Pflanzenbeständen sind Aufgrabungen nur von Hand vorzunehmen.

Für entstandene Schäden an Bäumen oder Pflanzenbeständen oder die Beseitigung von Bäumen ohne Genehmigung werden ggf. Wertminderungen bzw. Schadenersatzansprüche geltend gemacht. Evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen und die Einholung von besonderen Gutachten gehen voll zu Lasten des Schadensverursachers.

Der Bauherr ist verpflichtet, ständig seine Arbeitnehmer und Nachunternehmer anzuhalten, daß nicht mehr schädliche Umwelteinwirkungen als nach Lage der Dinge unvermeidbar erzeugt werden und auf die bestehende Vegetation (Bäume und Sträucher) Rücksicht genommen wird. Der Bauherr ist ferner verpflichtet, nach dem jeweiligen Stand der Technik Geräte einzusetzen und Schutzvorkehrungen zu treffen, die ein Minimum an Immissionen und ein Maximum für den Baumschutz erreichen.

18. Neu zu pflanzende Bäumen und Hecken

Auf der 20 m breiten anbaufreien Zone ist eine 10 m breite Windschutzhecke neu zu pflanzen. Es müssen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die aus nachstehender Liste entnommen sind.

Bäume:

Obstbäume
Bergahorn
Buchen
Eichen
Linden

Heckenbepflanzung der Zwischenräume:

Feldahorn
Hainbuche
Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Rosen
Salweide
Holunder
Eberesche