



# STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "ÖSTLICH DER SANDGASS" (Stand 18.01.99)

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (Wohnungen):

Pro Betriebsgrundstück kann ausnahmsweise maximal 1 Wohnung gemäß § 8 Abs. 3.1 BauNVO zugelassen werden. Die Wohnung muß baulich und gestalterisch an die Gebäude des Gewerbebetriebes angeglichen werden und in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sein, d.h. die Wohnfläche darf maximal 1 Drittel der gewerblichen Geschoßfläche betragen.

### 2. Gebäude und bauliche Anlagen:

#### Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 30 cm über dem Mittel der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche liegen.

#### Traufhöhe:

Es ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m über Oberkante Erdgeschoßrohboden zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

#### Dachneigung:

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

#### Firshöhe:

Bei geneigten Dächern ist eine maximale Firshöhe von 13,0 m über Erdgeschoßrohboden zulässig.

#### Außenwände:

Zweigeschoßige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Fenster- und Türöffnungen, sind mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

#### 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. Zäune an den südlichen Grundstücksgrenzen sind auf der Nordseite des Grünstreifens anzuordnen. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

### 4. Begrünung:

Der festgesetzte Pflanzstreifen zum unbebauten Außenbereich Richtung Talau ist als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind mit standortheimischen Großbäumen mit Strauchunterpflanzung zu bepflanzen. Hierfür sind verbindlich vorgeschrieben :

Deutsche Eiche	Hainbuche	Pfaffenhütchen
Heckenkirsche	Schwarzer Holunder	Vogelkirsche
Traubenkirsche	Vogelbeere	Winterlinde
Johannisbeeren	Esche	Sandbirke
Spitzahorn	Kätzchenweide	Weißdorn

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 10% der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Ab 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste einzureichen.

### 5. Befestigte Flächen:

Befestigte, nicht überdachte Lager- und Abstellflächen sowie die 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. Mischwasserkanal unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zuzuführen.

### 6. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zum unbebauten Außenbereich oder zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Für die Abstandsflächen zu den restlichen Grundstücksseiten gelten die Vorschriften der BayBO bzw. die brandschutztechnischen Forderungen.

## **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 von Neubauten auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zugeführt werden.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muß pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche bei den Neubauten mindestens 1,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter kann an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen werden.

Im Sinne eines ökologischen Wasserhaushalts ist es jedoch empfehlenswert, das überschüssige Regenwasser bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, hierbei sollte vorzugsweise eine flächige Muldenversickerung (Biotopbildung) erfolgen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988- Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s.auch III. Hinweise).

Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer vom sonstigen Oberflächenwasser und den übrigen Abwässern ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

### III. HINWEISE:

#### 1. Schallimmissionen:

Zum Schutz des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes Höchststadt-Ost; ist der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tag 6.00 Uhr - 22.00 Uhr und für die Nacht 22.00 Uhr - 6.00 Uhr festgelegt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan GE e (Gewerbegebiet eingeschränkt) definiert worden.

Die festgesetzten zulässigen Werte gründen sich auf das Schallimmissionsgutachten des Ing. Büro Sorge vom 16.03.1992, welches für den Bereich des Bebauungsplans Höchststadt-Ost, sowie für die geplanten Gewerbegebiete "Am Medbacher Weg" und "Am Gremsdorfer Weg" erstellt wurde.

Auf Verlangen der Stadt Höchststadt oder der Genehmigungsbehörde ist zusammen mit dem Baugesuch ein Betriebs- und Flächenbezogenes Schallimmissionsgutachten einzureichen, welches belegt, daß die maximal zulässigen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Sofern bedingt durch die Eigenarten eines Betriebes eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze zu erwarten ist und eine Nutzungseinschränkung in dem festgelegten Maß nicht erfolgen kann, so sind andere geeignete schalltechnische Maßnahmen zu treffen die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleisten.  
Die schallschutztechnische Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.  
In erster Linie ist hierfür die künftige Bebauung so zu planen, daß sie abschirmend zum bestehenden Wohngebiet wirksam wird.  
Eventuell erforderliche Lärmschutzwände sind so zu planen und auszuführen, daß sie sich innerhalb eines Pflanzstreifens befinden und eingegrünt werden können.

#### 2. 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.

#### 3. 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.

#### **4. Regenwasser als Brauchwasser :**

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Wasserversorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Regen-Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

#### **5. Öko - Haushalt :**

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.