

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

GE_e Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
Tag 55 dB, Nacht 45 dB (s. textl. Festsetzungen u. Gutachten)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

o.8 Geschosflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
o.8 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1, NR. 2 BAUGB):

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
FD/D Flachdach / geneigtes Dach
0°-25° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)
TH 7,0 Traufhöhe max. 7,0 m
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GRÜNFLÄCHEN:

Private Grünfläche
Neupflanzung Großbäume mit Strauchunterpflanzung
(s. textl. Festsetzungen)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN:

Bestehende Grundstücksgrenze
Bestehende Bebauung
Flurstücksnummer
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung
Grenze des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplans einschl. früherer Erweiterungen

6. NUTZUNGSSCHABLONE:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Geschosflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Traufhöhe

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (Wohnungen):

Pro Betriebsgrundstück ist max. 1 Wohnung im Hauptgebäude gemäß BauNVO zulässig.

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Höhenlage der Gebäude:
Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf maximal 30 cm über dem Mittel der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche liegen.

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

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

Firsthöhe:
Bei geneigten Dächern ist eine maximale Firsthöhe von 13,0 m über Oberkante Erdgeschosfußboden zulässig.

Außenwände:
Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m breiten Wandflächen 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. Die 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 besonders empfehlenswert:

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

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

Ab 3000 qm Grundstücksfläche ist zusammen mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan mit Pflanzliste einzureichen.

5. Befestigte Flächen:

Befestigte, nichtüberdachte Lager- und Abstellflächen auf den Grundstücken sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen auszubilden. Befestigte Flächen auf denen das Niederschlagswasser nicht verunreinigt wird, sollen nicht über Hofabläufe mit Anschluß an das Kanalnetz entwässert werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll durch entsprechendes Oberflächengefälle zu den unbefestigten Grundstücksflächen geleitet werden und dort versickern.

6. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zum unbebauten Außenbereich. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig. Für die Abstandsflächen zu den restlichen Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften der BayBO bzw. die brandschutztechnischen Forderungen.

7. Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

III. HINWEISE

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 wurden.

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein betriebs- und flächenbezogenes Schallimmissionsgutachten einzureichen, welches belegt, daß die maximal zulässigen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Sofern bedingt durch die Eigenart des Betriebes eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenzen zu erwarten ist und eine Nutzungseinschränkung in dem festgelegten Maß nicht erfolgen kann, so sind andere geeignete Schalltechnische Maßnahmen zu treffen, die 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.

Niederschlagswässer:

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die unversmutzten Dach- und Oberflächenwässer auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Brauch- oder Gießwasser zugeführt werden. Überschüssiges Wasser sollte bei geeignetem Untergrund möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Eine Stellungnahme des Staatl. Gesundheitsamtes zur Regenwasser-nutzung ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat am 26.08.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Höchststadt-Ost zu erweitern und für den geplanten Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 u. 2 BaUGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbescheid ist am 10.03.95 ortsüblich bekannt gemacht.



Höchststadt den 26.08.1996

1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.95 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BaUGB in der Zeit vom 11.10.95 bis 13.11.95 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 28.09.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Öffentliche Auslegung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist am 26.09.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Höchststadt den 26.08.1996

1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden. Der überarbeitete Entwurf mit Begründung wurde in der Fassung vom 08.01.96 durch den Stadtrat zur öffentlichen Auslegung bestimmt.



Höchststadt den 26.08.1996

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.96, bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BaUGB in der Zeit vom 19.03.96 bis 23.04.96 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung ist am 09.03.96 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Höchststadt den 26.08.1996

1. Bürgermeister

STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG HÖCHSTADT-OST

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat am 24.06.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BaUGB in der Fassung vom 07.06.96 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß des Stadtrats vom 24.06.96 gebilligt.



Höchststadt den 26.08.1996

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BaUGB mit Schreiben Nr. 100-610 vom 08.07.1996 dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt angezeigt.

Das Landratsamt hat mit dem Schreiben Nr. 44.4.610/4 vom 12.08.1996 gemäß § 11 Abs. 3 BaUGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.

Der Bebauungsplan wurde am 23.08.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist seitdem zu den üblichen Dienstzeiten in der Verwaltung der Stadt Höchststadt für jedermann einsehbar. Auf Verlangen wird über seinen Inhalt Auskunft gegeben.



Höchststadt den 26.08.1996

1. Bürgermeister

ENTWURF M 1:1000

07.06.96

ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 89 79
GLEWITZER STR. 2, 91315 HÖCHSTADT FAX 09193 / 37 07