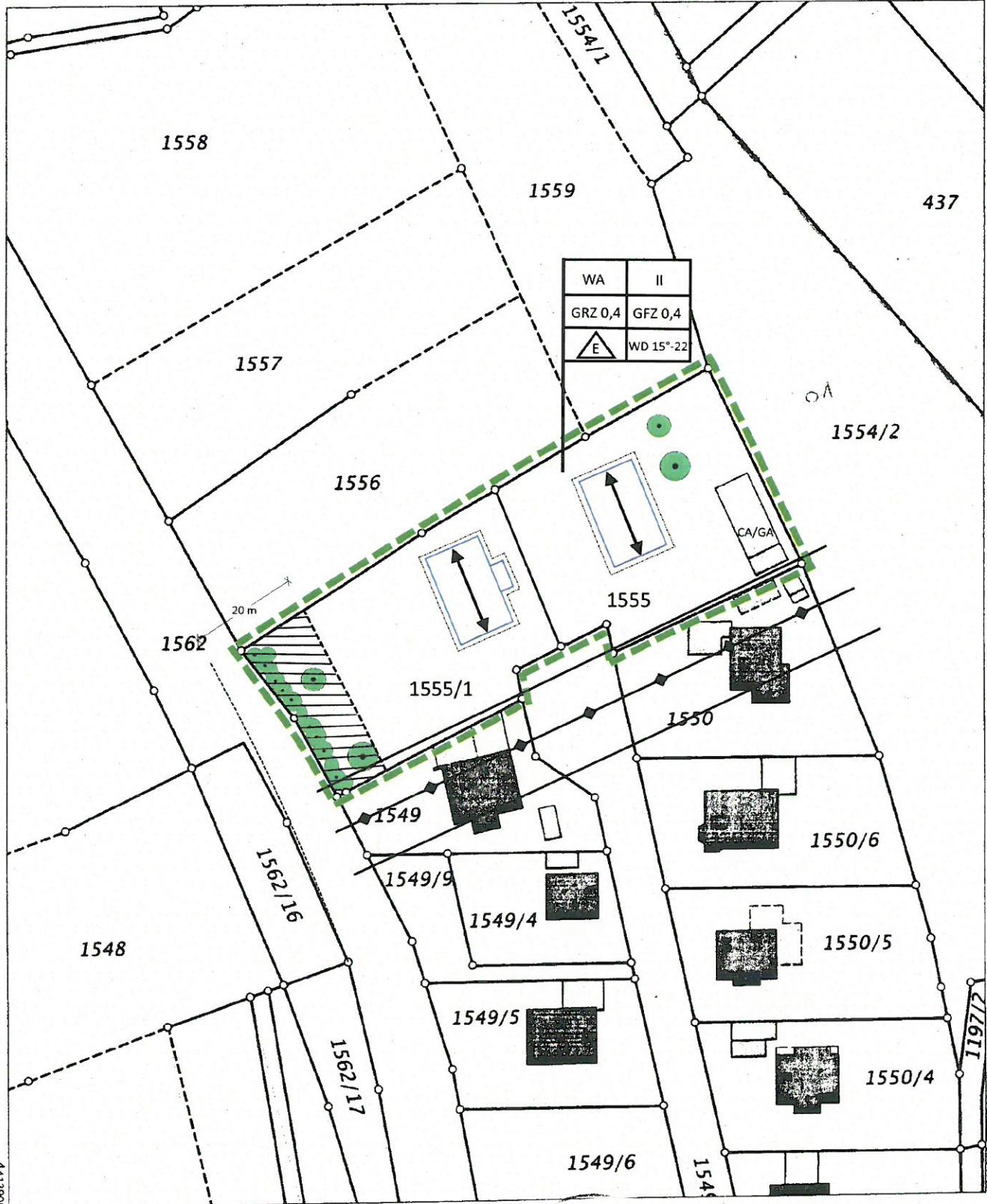


Bebauungsplan

"Am Spratzer - Änderung Nr. 1 für Fl.Nr. 1555 u. 1555/1"

5509622

4414085



4413905

5509402

Maßstab 1:1000



Meter

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in seiner Sitzung vom 27.07.2015 beschlossen, für den Bebauungsplan „Am Spratzer“, mit dem Änderungsbebauungsplan Am Spratzer - Änderung Nr. 1 für Fl.Nr. 1555 und 1555/1 ein beschleunigtes Änderungsverfahren durchzuführen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2015 wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 beteiligt.
4. Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat die vorgebrachten Bedenken aus der Bürgerbeteiligung, sowie die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden. Der überarbeitete Entwurf mit Begründung wurde in der Fassung vom 23.11.2015 durch den Stadtrat gebilligt.
5. Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2015 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.11.2015 als Satzung beschlossen.

Höchststadt den 25.11.2015

1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 04.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Höchststadt den 07.12.2015

1. Bürgermeister



Stadt Höchststadt a. d. Aisch

Bebauungsplan "Am Spratzer"

Änderung Nr. 1, für die Grundstücke Fl.Nr. 1555 u. 1555/1

I. Festsetzungen (als Bestandteil des Bebauungsplans)

Nachfolgende Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Spratzer".

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)



Es sind nur Einzelhäuser zugelassen



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

WD 15°-22°

Dachform Walmdach, Dachneigung 15°-22°

Abstandsflächen

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in gedeckten Farbtönen zugelassen.

Außenwand- bekleidungen

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

4. GRÜNORDNUNG



Bäume zu erhalten



Gehölze zu erhalten

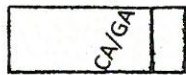
Durchgrünung des Grundstücks

Die nicht bebaubaren Flächen der Baugrundstücke (Grundstücksfreihaltefläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20%) der Grundstücksfreifläche.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



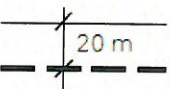
Fläche für Carport oder Garage (bereits errichtet)

Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.



Oberirdische Versorgungsleitung (20-k-V-Freileitung), mit Schutzabstand (beidseitig der Leitung 8,2 m)



Bauverbotszone 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahnstrecke der Staatsstraße 2763 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG.



Visualisierung der Bauverbotszone (20 m) vom äußeren Rand der Fahrbahnstrecke der Staatsstraße 2763 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG.

Grundstücks- einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentl. Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm über OK-Straßenbelag. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das geordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2763 sind nicht zulässig.

Stellplätze	Es sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.
Wasser/Abwasser	Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
Schallschutz	Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
Haftung für Schäden durch Spritzwasser, Oberflächenwasser, Tausalz	Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
Blendschutz	Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.
Abstandsregelung	Für neu zu pflanzende Bäume und stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße 2763 einzuhalten.

II. Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze

1555/1

Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, zul. Dachneigung