



FLÄCHENBILANZ	
Gewerbegebiet	27.528 m ²
Verkehrsfläche neu	3.664 m ²
Verkehrsfläche Bestand	1.007 m ²
Gehwege neu	350 m ²
Grünflächen	4.302 m ²
davon Erhalt Hecken	1.091 m ²
davon Graben	1.402 m ²
davon Fläche RRB	1.476 m ²
davon Verkehrsleitgrün Kief. W.	333 m ²
Gesamt	36.851 m²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Verknüpfungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,8
 - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO 1,6
 - Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO II
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
 - Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über dem für jedes Grundstück definierten Bezugspunkt liegen
 - Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, Attika, etc.).
 - Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m.
- PFLANZGEBOTE UND DURCHGRÜNUNG**
 - Zur Durchgrünung der Bauflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 3.000 m² ist zusätzlich je 1.000 m² ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Es sind klimatolerante und naturraumtypische Laubbäume und ortstypische Obstbaumarten zu verwenden.
 - Die zu erhaltende Hecke darf nur im Bereich der neuen Erschließungsstraße unterbrochen werden. Gleiches gilt für die bestehenden Bäume entlang des Kieferndorfer Weges.
- WEITERE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Gehölzrodungen**, die bau- oder anlagebedingt für eine Entwicklung der baulichen Nutzflächen, einschl. der festgesetzten Verkehrsflächen zwingend erforderlich sind, sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Hiervon kann im Ausnahmefall abgewichen werden, wenn im Vorfeld der Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, insbesondere potenzielle Brutstätten zu Baubeginn nicht besetzt sind.
 - Die geplanten **Regenwasserrückhaltungen** sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszubilden, zu begrünen und in die umgebenden, öffentlichen Grünflächen einzubinden.
- DACHGESTALTUNG**
 - Zugelassen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25°.
 - Die technisch nutzbaren Flächen von Flachdächern (außerhalb von technischen Dachaufbauten, Oberlichtern und Dachfenstern) sind mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im bebauten Raum zu schaffen und stadtklimatische Effekte zu erzielen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen.
 - Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen.
- FASSADENGESTALTUNG**
Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnung sind mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z.B. durch vorgelagerte Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.
- EINFRIEDUNGEN**
 - 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.

- BODENSCHUTZ**
Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV hingewiesen.
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern dem keine technischen Vorschriften entgegenstehen.
- BODENFUNDE, DENKMÄLER**
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

BEGRÜNDUNG Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 25.09.2023

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **25.09.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Leckerland" in Höchststadt a.d.Aisch beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am xx.xx.xxxx im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **XX.XX.2022** im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
 - Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Leckerland" in Höchststadt in der Fassung von xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.
- Höchststadt a.d. Aisch, _____ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- Höchststadt a.d. Aisch, _____ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- Höchststadt a.d. Aisch, _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.
- Höchststadt a.d. Aisch, _____ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - RRB Regenwasserrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Strassenbegleitgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
 - 13.2.2. Erhaltung: Stäucher
- Sonstige Planzeichen
 - 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Nebengebäuden und Hausnummer
- bestehende Flurnummern
- 201/1
- Vorschlag Parzellierung mit Nummerierung und Flächenangabe der Baufläche
- 352 m²
- bestehende Gebäude mit Nebengebäuden und Hausnummer
- Straßenränder Bestand (aus Luftbild)
- Abgrenzung Straße - Gehweg
- Details Wendeanlage

IV. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Kompensationsflächen für den erforderlichen Eingriff sowie für das im Rahmen der sGP vorgefundene Rebhuhn-Paar werden derzeit mit dem Landratsamt abgestimmt und im Rahmen der regulären Beteiligung ergänzt.

V. HINWEISE

- GARAGEN, STELLPLÄTZE UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Es gelten die Bestimmungen der Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (CaStFS) der Stadt Höchststadt in der aktuellen Fassung.
- ENTWÄSSERUNG, REGENWASSER**
Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten. Diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (IVO § 17) angezeigt und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind in die Oberflächenentwässerung einzuleiten. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- ENERGIEEINSPARUNG**
Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET LECKERLAND" IN HÖCHSTADT



	BAUHERR: STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH MARKTPLATZ 5 91315 HÖCHSTADT / AISCH		VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT / A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
	DATUM _____		UNTERSCHRIFT _____

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET LECKERLAND" IN HÖCHSTADT A. D. AISCH	UNTERLAGE	1	
	BLATT-NR.	-	
PLANUNGSPHASE VORENTWURF	PROJEKT-NR.	202843	
	PLANFLÄCHE	0,46 m ²	
MABSTAB 1 : 1:000	GEZ.	25.09.2023	SCHEIDIG
	GEPR.	25.09.2023	SCHREIBER

Z:\202843_H_HOE_BPL_GE_LECKERLAND\05_BAULEITPLANUNG\05_VORENTWURF\05_VORENTWURF.DWG 18.09.2023