



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe1 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
Tag 52 dB, Nacht 35 dB, (s. Festsetzungen durch Text)
- GEe2 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
Tag 60 dB, Nacht 45 dB, (s. Festsetzungen durch Text)
- GEe3 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
Tag 60 dB, Nacht 50 dB, (s. Festsetzungen durch Text)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- o.8 Geschosflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
- o.8 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- abweichende Bauweise, § 22 BauNVO,
(s. Festsetzungen durch Text)
- FD/D Flachdach / geneigtes Dach
- 0°-25° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)
- TH 70 Traufhöhe max. 7,0 m, (s. Festsetzungen durch Text)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche,
mit / ohne Gehweg od. öffentl. Parkstreifen
- Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg
- Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
- 5. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche / Ortsrandeinschließung
- Heckenbestand, zu erhalten
- Hecken, Neupflanzung
- Baum, zu erhalten
- Baum, Neupflanzung
- 6. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- Öffentliche Stellplätze
- Flurstücksnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen, ohne oder mit eingeschränkter
Bebauungs- oder Bepflanzungsmöglichkeit
(Schutzzone bzw. Leitungsrechte, s. Festsetzungen durch Text)
- 110 / 20 KV - Freileitung
- Offener Graben, Friesrichtung
- Grabenauflagerung
- 7. NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Dachform | Bauweise |
| Dachneigung | Traufhöhe |

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT als Anlage
III. HINWEISE als Anlage

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat am 09.03.98, beschlossen,
für den Bereich "Gewerbegebiet Medbacher Weg" einen Bebauungsplan
im Sinne des § 30 Abs. 1 u. 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.98, ortsüblich bekanntgemacht.

Höchststadt den 04.12.1998

1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.98 wurde
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.98 bis 29.04.98
öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben
vom 26.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Auslegung des Bebauungsplans zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
ist am 13.03.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höchststadt den 04.12.1998

1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat die Abwägung zu den
eingegangenen Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
und aus der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde
in der Fassung vom 26.05.98 durch den Stadtrat in seiner Sitzung
am 22.06.98 gebilligt und zur öffentlichen Bekanntmachung
bestimmt.

Höchststadt den 04.12.1998

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.98,
bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung wurde
gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.07.98 bis 10.08.98
öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange
nochmals zu einer Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung ist am 26.06.98 ortsüblich bekanntgemacht
worden.

Höchststadt den 04.12.1998

1. Bürgermeister

STADT HÖCHSTSTADT
BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEbiet MEDBACHER WEG"

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat am 13.03.98, den
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.05.98
als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des
Stadtrats vom 22.06.98 gebilligt.

Höchststadt den 04.12.1998

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben Nr. ...
vom ... dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt angezeigt.
Das Landratsamt hat mit dem Schreiben Nr. ... vom ...
gemäß § 11 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht
werden.

Der Bebauungsplan wurde am 13.03.98 ortsüblich bekanntgemacht.

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 04.12.1998

1. Bürgermeister

ENTWURF M 1:1000 STAND 30.09.98
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O. WEBER TEL. 09193/8979
GLEWITZER STR. 2, 91315 HÖCHSTSTADT FAX 09193/3767

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MEDBACHER WEG"

(Stand 30.09.1998)

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:

Bauweise :

Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, d.h. zulässig sind auch Gebäudelängen über 50,0 m.

Zahl der Vollgeschoße :

Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Vollgeschoße gelten gemäß Art. 2, Abs. 4 BayBO auch Kellergeschosse, deren Unterkante Decke im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche. Maßgeblich ist hier die natürliche Geländeoberfläche.

Wandhöhe:

Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m über dem Mittel der Oberkante des zum Grundstück gehörigen Erschließungsstraßenanteils zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenschnitte mit Bezug zur geplanten Wandhöhe einzutragen.

Dachneigung:

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

Firsthöhe:

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die zugelassene maximale Wandhöhe höchstens um 5,0 m überschreiten.

Außenwände:

Zweigeschoßige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen 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.

Abgrabungen :

Geländeabgrabungen sind nur zu Versickerungszwecken von Dachwässern zugelassen (Versickerungsteiche, - mulden)

3. Grundstückseinfriedungen:

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. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung nur innerhalb (mind. 1,0 m) oder auf der Innenseite der straßenbegleitenden Gehölzpflanzung zulässig, so daß sie überwachsen werden kann.

4. Begrünung, Grünordnung:

Straßenbegleitgrün :

Die festgesetzten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind mit standortheimischen großkronigen Bäumen mit Strauchunterpflanzung zu bepflanzen. Pflanzabstand der Bäume ca. 10 - 15 m, lt. Planzeichnung. Die ausgewiesenen Standorte sind entsprechend den jeweiligen funktionalen Zuordnungen - Einfahrten usw. - innerhalb der Grundstücke variabel. Bindend vorgeschrieben sind hier Arten der Pflanzliste 1, die Bäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,0m Höhe.

Ortsrandeingrünung, Schutzpflanzung :

Die festgesetzte Grünfläche entlang des westlichen Geltungsbereiches ist mit standortheimischen Sträuchern, 2 x verschult 60/100 cm, ca. 30 St./100 m² geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Heckenbestand :

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Heckenzüge sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen. Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht. Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 10% der Baugrundstücke sind zusätzlich zu den im Plan eingezeichneten Flächen als Grünfläche anzulegen und vorzugsweise mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei bau- und nutzungsbedingter zu starker Beeinträchtigung der heimischen Pflanzarten sind auch standortgerechte nichtheimische Sorten zugelassen.

Auf den Grundstücken bis 3000 m² ist pro 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Baum mit 12 - 14 cm Stammumfang gemäß Vorschlagsliste 3 zu pflanzen. Bei größeren Grundstücken ist darüber hinaus je 1000 m² zusätzlich ein Baum mit 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die geforderten Großbäume innerhalb der eingezeichneten Grünflächen werden hierauf nicht angerechnet. Auf Parkplätzen innerhalb der Grundstücke ist nach jedem 5. Stellplatz ein großkroniger Baum mit 12 - 14 cm Stammumfang vorzugsweise aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Ab 3000 m² Grundstücksfläche ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste entsprechend der o.a. Kriterien einzureichen.

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume : Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde

Sträucher : Heckenkirsche
Alpenjohannisbeere

Pflanzliste 2 - Großkronige Bäume : Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Stieleiche
Vogelbeere
Hainbuche
Traubenkirsche

Sträucher : Salweide
Purpurweide
Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder
Schneeball
Weißdorn
Schlehe

Pflanzliste 3 - Vorzugsweise alle Arten der Liste 1 und 2 sowie sonstige standortgerechte Arten.

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 zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum unbebauten Außenbereich.

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. Schutzzone :

Im Bereich der Schutzzone entlang der 110 und 20 kV Freileitungen sind für Gebäude, Gebäudeteile und für die Bepflanzung die erforderlichen Schutzabstände nach DIN VDE 0210 / 12.85 zu beachten, ebenso die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81 Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABl. Nr. 4/1981).

9. Niederschlagswässer:

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, müssen die unverschmutzten Dachwässer auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muß pro 100 m² Dachfläche mindestens 1,0 cbm betragen. Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Überschüssiges unverschmutztes Dachflächenwasser muß nach Möglichkeit in die offenen Gräben eingeleitet werden. Falls dies nicht möglich ist, ist es dem Oberflächenwasserkanal des qualifizierten Mischsystems entsprechend der Richtlinien zuzuführen.

Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und der übrigen Abwässer ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, ebenso wie die Ableitung in die offenen Gräben.

Die Ableitung des überschüssigen unverschmutzten Dachflächenwassers sollte auch im Bereich der privaten Grundstücke über offene, naturnah gestaltete Gräben oder Mulden erfolgen.

Ab den eingezeichneten Baugrenzen bis zum Sammelgraben muß der Wasserzulauf über offene, naturnah gestaltete Gräben oder Mulden erfolgen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorflutgraben bedarf eines wasserechtlichen Verfahrens.

III. HINWEISE:

1. Schallimmissionen:

Zum Schutz des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes Höchstadt-Ost, sowie der geplanten Erweiterung dieser Wohnbebauung ist das geplante Gewerbegebiet in mehrere Bereiche untergliedert.

Je nach Entfernung zum Wohngebiet sind abgestufte, 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 für den jeweiligen Bereiche zulässigen Werte wurden durch ein Schallimmissionsgutachten ermittelt.

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

2. Grundwasser :

Über Grundwasserverhältnisse liegen keine amtlichen Meßergebnisse vor. Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keiler 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. Feuerwehrzufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehrzufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gemäß BayBO und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten.

4. 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.