



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 60 dB, Nacht 40 dB, (s. Festsetzungen durch Text)
 - GEe2 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel Tag 60 dB, Nacht 50 dB, (s. Festsetzungen durch Text)
 - GEe3 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel Tag 65 dB, Nacht 55 dB, (s. Festsetzungen durch Text)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- ⊙,8 Geschößflächenzahl (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 7,0 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 / Ortsrandeingrün
 - ⊙ Heckenbestand, zu erhalten
 - ⊙ Hecken, Neupflanzung
 - ⊙ Baum, zu erhalten
 - ⊙ Baum, Neupflanzung
- 6. SONSTIGE PLANZEICHEN :**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - p Öffentliche Stellplätze
 - 822 Flurstücksnummern
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen, ohne oder mit eingeschränkter Bau- oder Bepflanzungsmöglichkeit (Schutzzone bzw. Leitungsrechte, s. Festsetzungen durch Text)
 - 110 / 20 KV - Freileitung
 - Offener Graben, Fließrichtung
 - Grabenaufweitung
- 7. NUTZUNGSSCHABLONE :**
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl |
| Dachform | Bauweise |
| Dachneigung | Traufhöhe |

STADT HÖCHSTADT
ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN

"AM MEDBACHER WEG"

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat am 15.10.2001 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.10.2001 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 08.11.2001

1. Bürgermeister

Der Änderungsbebauungsplan wurde am 09.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsbebauungsplan 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 08.11.2001

1. Bürgermeister

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 15.10.2001
 ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) E.O.WEBER TEL. 09193 / 8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HÖCHSTADT FAX 9193 / 3707

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

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN "AM MEDBACHER WEG" (Stand 15.10.2001)

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 GE e1 - 7,0 m, GE e2 - 11 m, GE e3 - 15 m und GE 20 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. 13 % 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 14 - 16 cm Stammumfang gemäß Vorschlagliste 3 zu pflanzen.

Bei größeren Grundstücken ist darüber hinaus je 1000 m² zusätzlich ein Baum mit 14 - 16 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 14 - 16 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
Winterlinde
Birken
Ulmen
Sträucher : Heckenkirsche
Alpenjohannisbeere

Pflanzliste 2 - Großkronige Bäume : Spitzahorn
Esche
Stieleiche
Birken
Ulmen
Sträucher : Salweide
Purpurweide
Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder
Schneeball
Weißdorn
Schlehe

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

Bei der Eingrünung der Grundstücke ist im Rahmen des Pflanzplanes darauf zu achten, mehrreihige Großbaumpflanzungen vorzunehmen, und zwar an den Grundstücksgrenzen.

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 Schutzzonen 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 wasserrechtlichen Verfahrens.

Genehmigungspflichtige Regenwasserversickerung bzw. Regenwassereinleitung in ein Oberflächengewässer sind im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu behandeln. mit einem Entwässerungskonzept sind u.a. Qualität und Quantität des Regenwassers, Rückhaltemaßnahmen und Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächenwassers nachzuweisen.

10. Außenwandgestaltung :

Ab 100 m² Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.
Die Farbgestaltung der Außenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.

III. HINWEISE:

1. Schallimmissionen:

Zum Schutz des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes Höchststadt-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 Höchststadt 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 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 wasserrechtlichen 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. 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.