



### 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)

- 0,8 Geschößflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
- 0,8 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 15,0 Traufhöhe max. 15,0 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 / Ortsrandeingerünung
- 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
- 922 Flurstücksnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Änderungsbebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen, ohne oder mit eingeschränkter  
Bebauungs- oder Bepflanzungsmöglichkeit  
(Schutzzone bzw. Leitungsrechte, s. Festsetzungen durch Text)
- 110 / 20 KV - Freileitung
- Offener Graben, Fliesrichtung
- Grabenaufweitung

#### 7. NUTZUNGSSCHABLONE :

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
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 03.06.2003 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Medbacher Weg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und das Verfahren als vereinfachte Änderung durchzuführen.

Die Grundstückseigentümer bzw. die betroffenen Bürger wurden daraufhin entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB über die Änderung informiert und ihnen in der Zeit vom 10.06.2003 bis 22.07.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Gleichzeitig wurde nach § 13 Nr. 3 BauGB den berührten Trägern öffentlicher Belange im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat am 15.09.2003 den obengenannten Änderungsbebauungsplan gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 15.09.2003 als Satzung beschlossen.

Der so geänderte Bebauungsplan wurde am 10.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist seitdem zu den üblichen Dienstzeiten in der Verwaltung der Stadt Höchststadt a.d. Aisch für jedermann einsehbar.  
Auf Verlangen wird über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Höchststadt den 09.10.2003

1. Bürgermeister



# STADT HÖCHSTADT

## ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN

### "AM MEDBACHER WEG"

# STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN "AM MEDBACHER WEG"

(Stand 15.09.2003)

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT : (als Bestandteil des Bebauungsplans)

### 1. Art der baulichen Nutzung :

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.

Betriebe, die der 4. BIMSChV Anhang Nr. 7.12 unterliegen, das sind Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden und Betriebe nach der 27. BIMSChV, das sind Anlagen zur Feuerbestattung, werden gemäß BauNVO § 1 Abs. 1 und 9 ausgeschlossen.

### 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, lt. Nutzungsschablone 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 m<sup>2</sup> geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

- 3 -

### 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 m<sup>2</sup> ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Baum mit 14 - 16 cm Stammumfang gemäß Vorschlagsliste 3 zu pflanzen.

Bei größeren Grundstücken ist darüber hinaus je 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

- 4 -

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.  
Die Farbgestaltung der Außenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.

#### **11. Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :**

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Bedarf auf dem Grundstück der Fl. Nr. 111 der Gemarkung Schwarzenbach durchzuführen. Die Gesamtfläche der Fl.Nr. 111 beträgt ca. 23.000 m<sup>2</sup>, davon kann eine östliche Teilfläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Der vorhandene Bestand wird als Brach - Acker in die Kategorie I, oberer Wert eingestuft. Eine Aufwertung je zur Hälfte in die Kategorie II und III ist angestrebt. Dies ergibt sich durch die Entwicklung zu extensiven Wiese mit anzupflanzenden Gehölzinseln und der Ausbildung von Feuchtmulden, zur Sammlung und langsamen Versickerung von Oberflächenwasser.

Die notwendige Ausgleichsfläche für die Bebauungsplanänderung im Bereich der Fl. Nr. 823 Teil, 845 Teil, 846 Teil, 847 Teil, sowie auf Teilflächen der Fl.Nr 832 bis 839, beträgt insgesamt 2000 m<sup>2</sup> (s. Begründung).

Da die Ausgleichsfläche der Fl.Nr. 111 der Gemarkung Schwarzenbach zu 50 % als Kategorie III – Fläche und zu 50 % als Kategorie II – Fläche aufgewertet wird, ergibt sich für die Ausgleichflächen ein Aufwertungsfaktor um das 1,5-fache.

Dementsprechend wird die benötigte Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 111 mit 1.350 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die 15-jährige Pflegebindung beginnt im Jahre 2003 und endet 2018.

Sie umfasst für die festgelegten Ausgleichsflächen der Kategorie III eine 1-malige Mahd jährlich, Ende September, für die Ausgleichsflächen der Kategorie II eine 2-malige Mahd jährlich, jeweils Ende Juni und Ende September, immer incl. Abtransport des Mähgutes

#### **12. Grabenverrohrung :**

Die teilweise Verrohrung des offenen Grabens entlang der nördlichen Grenze der Bebauungsplanänderung ist für 1-2 Überfahrten in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Naturschutzbehörde am Landratsamt möglich.

Die Verbundwirkung des Grabens ist im Bereich einer Überbauung durch die Wahl eines möglichst großen Verrohrungsdurchmessers sicherzustellen.

Für die Überbauung des Grabens ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.