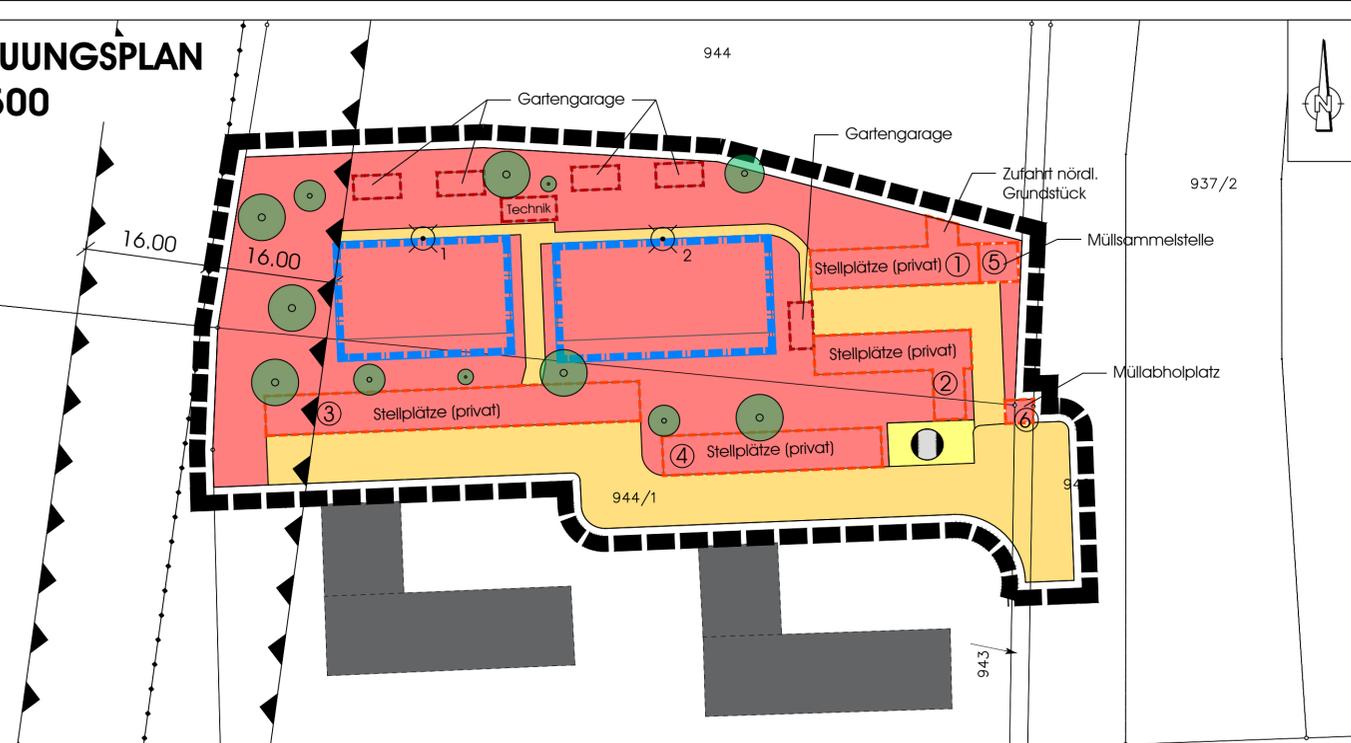


# BEBAUUNGSPLAN M1:500



## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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. Private Straßenverkehrsflächen
- 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)
  - 7. Flächen für Versorgungsanlagen
- Heizzentrale
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 8. 110-kV-Freileitung (Bayerwerk Netz GmbH)
- 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)
  - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume

- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze mit Nummer zur Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Gartengaragen und Technikzentrale) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Bauverbotszone je 20 m beidseits der Leitungsachse der Freileitung
  - 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 der Wohnanlage "Nicolaiföte"
- geplante Fläche für Nebenanlagen: Gartengaragen, Technikzentrale (Details sie Vorhaben- und Erschließungsplan)
- bestehende Flurnummern
- geplante Fläche für Stellplätze (Details sie Vorhaben- und Erschließungsplan)
- geplante Fläche für Hauptgebäude (Details sie Vorhaben- und Erschließungsplan)

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind nur Wohnnutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,4
  - b. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO 0,6
  - c. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO II
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
  - a. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,50 m betragen. Gemessen wird von der OK FFB EG bis zum obersten Dachabschluss (z.B. First, Attika)
  - b. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) darf maximal 50 cm über dem Bezugspunkt liegen.
  - c. Die Bezugspunkte liegen mittig an der Nordseite des jeweiligen Gebäudes (siehe Planeintragung). Hierfür ergeben sich folgende Höhen über NN:  
Bezugspunkt 1: 284,00 m ü. NN      Bezugspunkt 2: 283,40 m ü. NN
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - a. **Durchgrünung**  
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
  - b. **Pflanzgebot Hausbäume**  
Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen als sogenannte "Hausbäume" sind zwingend umzusetzen. Die eingetragenen Standorte sind dabei nicht bindend. Zugelassen sind ausschließlich heimische Laubbäume, sowie Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm.

## 7. STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die geforderten Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.

## 8. DACHGESTALTUNG

- Zugelassen sind nur Flachdächer.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzuzüchten oder mit standortgerechten Stauden und Sedumssprossen zu bepflanzen. Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen.

## 9. FASSADENGESTALTUNG

Für Fassaden sind als Materialien ausschließlich Sichtbeton oder Putz, sowie Verkleidungen aus Leichtmetall zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

## 10. Gemeinschaftsanlagen

Die Gemeinschaftsanlagen 1 und 2 sowie 5 und 6 sind den Wohngebäuden im Geltungsbereich zugeordnet. Die Gemeinschaftsanlagen 3 und 4 sind den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet.

## IV. HINWEISE

### 1. 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 (TVO § 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.

## 2. 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.

## 3. 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.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen, Mini-BHK in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohn- und Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

## 5. IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Auf ortsübliche Immissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen (Lärm, Staub oder Geruch) wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.

## 6. BODENFUNDE, DENKMÄLER

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) 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).

## V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **20.12.2021** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnanlage Kieferndorfer Weg - Erweiterung Nord" in Höchststadt beschlossen.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **20.12.2021** beschlossen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnanlage Kieferndorfer Weg - Erweiterung Nord" in Höchststadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wird verzichtet.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom **20.12.2021** fand im Zeitraum vom **07.02.2022** bis **20.02.2022** statt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.12.2021** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.02.2022** bis **25.03.2021** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **28.01.2022** im Amtsblatt der Stadt Höchststadt a.d.A.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.12.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.02.2022** bis **25.03.2022** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.04.2022** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.05.2022** bis **15.06.2022** erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **03.06.2022** im Amtsblatt der Stadt Höchststadt a.d.A.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.04.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.05.2022** bis **24.06.2022** erneut beteiligt.
- Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **XX.XX.202X** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Kieferndorfer Weg - Erweiterung Nord" in Höchststadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung von **XX.XX.202X** als Sitzung beschlossen.

Höchststadt a.d. Aisch, \_\_\_\_\_ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Höchststadt a.d. Aisch, \_\_\_\_\_ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

Höchststadt a.d. Aisch, \_\_\_\_\_ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ 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

## VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

### BEGRÜNDUNG

Valentin Maier Bauingenieure AG  
in der Fassung vom 14.04.2022

### VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Valentin Maier Bauingenieure AG  
in der Fassung vom 14.04.2022

### SCHALLTECHNISCHE BERATUNGEN ZU VERKEHRS- & GEWERBELÄRM

BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik  
Sonderingenieurwesen Consultance mbH  
in der Fassung vom 08.12.2021

### BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN UND BODENSCHUTZRECHTLICHE DETAILUNTERSUCHUNGEN

Gartler, Germann & Plewak  
Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH  
in der Fassung vom 25.03.2022

91315 STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNANLAGE KIEFERNDORFER WEG - ERWEITERUNG NORD" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



BAUHERR: **STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH**  
MARKTPLATZ 5  
91315 HÖCHSTADT / AISCH



**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**  
GROSSE BAUERNASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.  
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50  
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN  
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

25.07.2022  
DATUM      UNTERSCHRIFT      DATUM      UNTERSCHRIFT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, "WOHNANLAGE KIEFERNDORFER WEG - ERWEITERUNG NORD" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	UNTERLAGE	1
	PROJEKT-NR.	212891
	PLANFLÄCHE	0.41 m²

PLANUNGSPHASE	SAITUNG	ENTW.	25.07.2022	SCHIEDIG
MABSTAB	1 : 500	GEPR.	25.07.2022	SCHREIBER

Z:\212893\_H\_DIV\_PROJEKTB\BAU\W\WOHNANLAGE\_KIEFERNDORFER\_WEG\_HOCHSTADT\_BAULEITPLANUNG\03\_ENDFASSUNG\02\_212891\_HOS\_VBRPL\_KIEFERNDORFER\_WEG\_BPLAN\_20220715.DWG