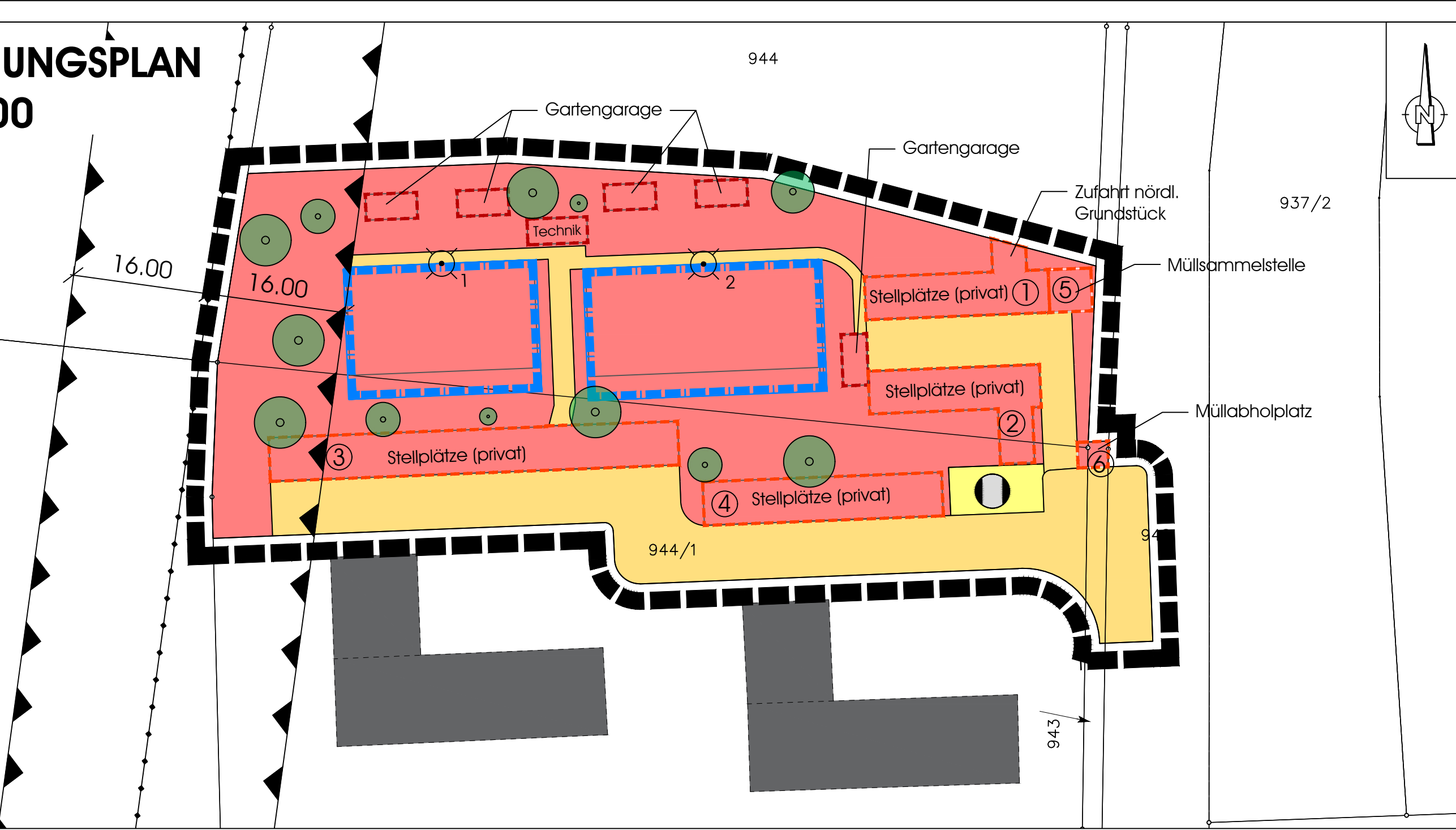


BEBAUUNGSPLAN M1:500



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 "Nicolaihöfe"
- 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.

IV. HINWEISE

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

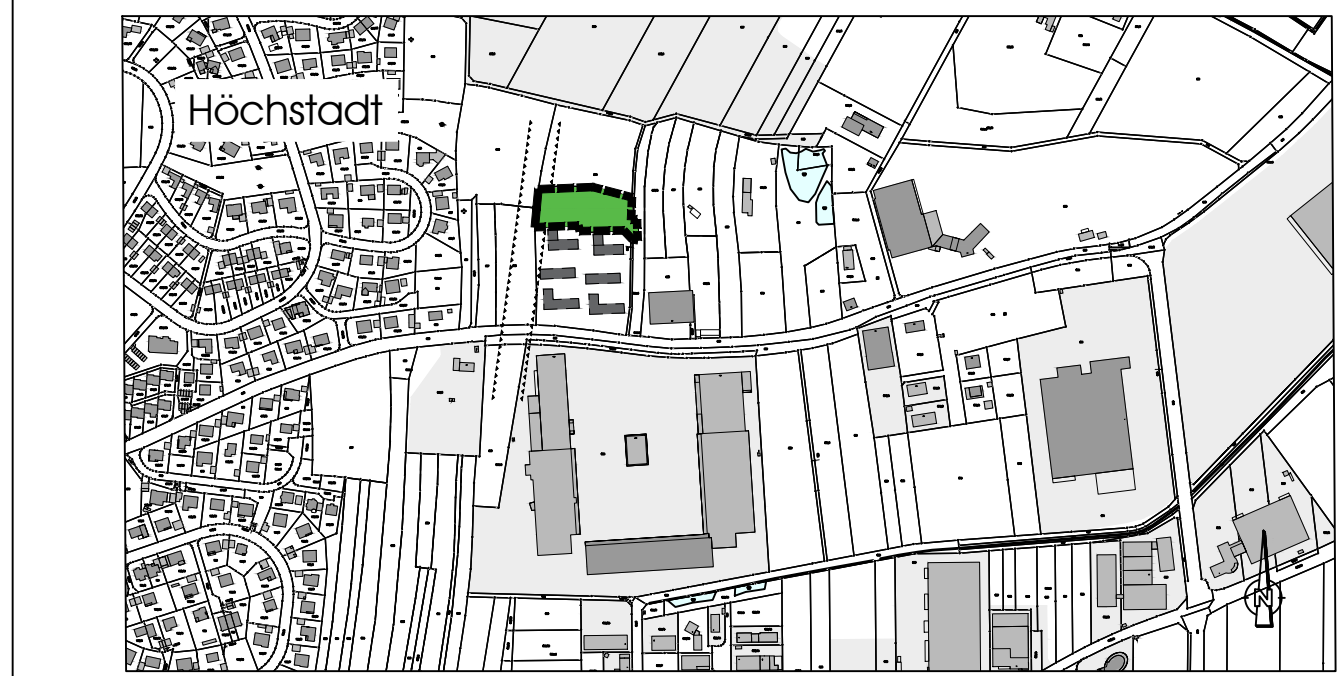
V. VERFAHRENSVERMERKE

- 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
- Ausgefertigt
Höchststadt a.d. Aisch, _____ Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- 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
---	---

DATUM: 25.07.2022
 UNTERSCHRIFT: _____
 UNTERSCHRIFT: _____

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, "WOHNANLAGE KIEFERNDORFER WEG - ERWEITERUNG NORD" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		UNTERLAGE: 1 PROJEKT-NR.: 212891 PLANFLÄCHE: 0.41 m²
PLANUNGSPHASE: SAZUNG	ENTW.: 25.07.2022 GEPR.: 25.07.2022	SCHEIDIG SCHREIBER
MAßSTAB: 1 : 500		

Z:\212893_H_DIV_PROJEKTBAUART_WOHNANLAGE_KIEFERNDORFER_WEG_HOCHSTADT_BAULEITPLANUNGS03_ENDFASSUNG02_212891_HOS_VBRPL_KIEFERNDORFER_WEG_BFLAN_20220715.DWG
 PLOTDAUM:21.07.2022