



STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH  
BEBAUUNGSPLAN  
"Wohngebiet an der Aischtalhalle"  
mit  
integrierter Grünordnung

# Festsetzungen durch Text

( Als Bestandteil des Bebauungsplans in seiner Fassung vom 24.02.2014

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

### **1. Wohneinheiten :**

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

### **2. Baugrenzen, Abstandsflächen :**

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### **3. Stellplätze und Garagen :**

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, es gelten dann die Bestimmungen der BayBO.

Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **4. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :**

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden

### **5. Außenwandbekleidungen :**

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

### **6. Befestigte Flächen :**

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren.

Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

## **7. Grundstückseinfriedung :**

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

## **8. Grünordnung :**

### **8.1 Durchgrünung der Grundstücke :**

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

### **8.2 Hausbäume :**

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

### **8.3 Öffentliche Grünflächen :**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit naturraumtypischen Großbäumen und naturnahen Strauchhecken zu bepflanzen und zu pflegen, die zur ökologisch wirksamen Strukturanreicherung des Planungsgebietes beitragen.

### **8.4 Bepflanzung allgemein**

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzungen sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

## **9. Regenwasser :**

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen auf fachgerecht vorbereiteten Flächen versickert werden und / oder in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Garten-Gießwasser oder Brauchwasser ( sogen. Grauwasser im Haushalt ) zugeführt werden und falls dies geplant ist, in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch dargestellt werden, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters. Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ca. 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Regenwasserkanal des öffentlichen Abwassersystems (Trennsystem) anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ( sogen. Grauwasser im Haushalt), ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

## **10. Versorgungsleitungen :**

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG.

## **11. Immissionsschutz**

Um die Lärmeinwirkungen aus An- und Ablieferungstätigkeiten zur Nachtzeit bei Großveranstaltungen in der Aischtalhalle auf ein zulässiges Maß zu reduzieren, ist die Ladezone (siehe Planteil), entsprechend der Erfordernisse aus dem Lärmschutzgutachten, einzuhausen.

### **III. HINWEISE :** **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

#### **1. Geländeauffüllungen im Planungsbereich**

Beim gesamten Planungsgebiet handelt es um aufgefülltes Gelände.  
Eine orientierende Baugrunduntersuchung, die im Vorfeld durchgeführt wurde hat ergeben, dass die Mächtigkeit der Auffüllung ca. 0,75 m bis 2,60 m beträgt.  
Das Gutachten liegt bei der Stadt Höchststadt zur Einsichtnahme auf.  
Es ist jedoch unerlässlich, dass für geplante Bauvorhaben individuelle Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

#### **2. Immissionsschutz - Aischtalhalle und Freisportflächen :**

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die Aischtalhalle von der Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung ausgehen können.

Hierzu liegt eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ing. Büros Sorge vom 05.02.2014 vor.

Die Aischtalhalle wird als Mehrzwecksporthalle sporadisch auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Die überwiegende Nutzung als Sporthalle (Schul- und Vereinssport) findet zur Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) statt. An wenigen Tagen im Jahr finden kulturelle Veranstaltungen in der Aischtalhalle statt, die auch in die Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) hineinreichen (s. hierzu auch Begründung Pkt. 5.).

Lärmsensible Aufenthaltsräume sollten auf den von der Aischtalhalle abgewandten Seiten angeordnet werden. Des Weiteren werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Aischtalhalle hin empfohlen.

Die südlich des Planungsgebietes gelegenen Freisportflächen dienen in erster Linie dem Schulsport während der üblichen Zeiten.

In den Monaten ca. Mai bis September werden die Freisportanlagen auch für das Training der Leichtathleten des TSV genutzt.

An in der Regel drei Tagen pro Woche trainieren zurzeit ca. 10 Athleten/Athletinnen in der Zeit von ca. 17.00 Uhr – 20.00 Uhr.

Fußballspiele sollen ab der Saison 2014 nicht mehr dort stattfinden.

#### **3. Betrieb von haustechnischen Anlagen :**

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06:00-22:00): 55 dB(A),  
nachts (22:00-06:00): 40 dB(A).

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

#### **4. Regenwasser als Brauchwasser :**

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

#### **5. Geothermie :**

Erdwärmesonden sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von max. 85 m genehmigungsfähig.