



## STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH BEBAUUNGSPLAN

"Südlich Kieferndorfer Weg –  
Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung,  
Änderung Nr. 3, für Teilfl. Fl.Nr. 876"  
mit  
integrierter Grünordnung

# Festsetzungen durch Text

( Als Bestandteil des Bebauungsplans in seiner Fassung vom 27.01.2014 )

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

**Nachfolgende Festsetzungen ersetzen im Änderungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich Kieferndorfer Weg – Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung"**

### 1. Art der baulichen Nutzung :

**"GE e" Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 Bau NVO)**

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente zur Tagzeit nicht überschreiten.

Zur Nachtzeit ist kein Gewerbebetrieb zulässig.

Als Nachtzeit gilt dabei der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

(Hierzu auch noch III. Hinweise Pkt. 1)

Wohnungen sind nicht zulässig.

Betriebe, die der 4. BIMSchV Anhang Nr. 7.12 unterliegen, das sind Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen in denen Tierkörperreste 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:

**Wandhöhe / Firsthöhe:**

Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe bei Flachdächern, bzw. maximale Firsthöhe bei geneigten Dächern lt. Nutzungsschablone, über dem Mittel der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand, mit Oberkante Dachhaut, bzw. mit Oberkante Attika.

Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenschnitte mit Bezug zur geplanten Wandhöhe/Firsthöhe einzutragen.

**Dachneigung:**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 25°

**Außenwandgestaltung:**

Ab 100 m<sup>2</sup> Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Die Farbgestaltung der Außenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.

Hervorstechende Effekte zum Beispiel durch Glanz oder den Einsatz rein bunter Farbtöne sollten vermieden werden, ebenso wie eine monochrome Beschichtung ganzer Fassadenflächen.

Vorzuziehen sind Farbdifferenzierungen, Farbwechsel oder rhythmische Farbdurchbildungen, breitbandförmige Anordnungen sollten dabei jedoch vermieden werden.

**Nebengebäude:**

Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzugleichen.

**3. Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**4. Stellplätze:**

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

**5. Befestigte Flächen:**

PKW-Parkflächen oder Lagerflächen 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 öffentlichen Abwasserkanal unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zuzuführen.

**6. 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 von 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.

**7. Niederschlagswasser:**

Dach- und Oberflächenwasser, das außerhalb betrieblicher Umgangflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert oder als Brauchwasser gespeichert werden.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhalteraaumes hat auf Grundlage des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 117 vom März 2001 zu erfolgen.

Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und der übrigen Abwässer ist mit der Stadt Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

## 8. Begrünung, Grünordnung:

### 8.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1.1 Die festgesetzten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als private bzw. öffentliche Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind mit naturraumtypischen Großbäumen und naturnahen Strauchhecken zu bepflanzen und zu pflegen, die zur ökologisch wirksamen Strukturanreicherung des Planungsgebietes beitragen.

8.1.2 Je 500 m<sup>2</sup> baulicher Nutzfläche ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die nachfolgenden Pflanzvorgaben sind zu beachten.

#### **Folgende Richtlinien sind bei der Gehölzanlage zu beachten:**

Pflanzqualität Großbäume: Mind. Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14-16.

Pflanzqualität Sträucher: Mind. Heister, verpflanzt, 60 -100.

Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Weißbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Pyrus pyraister (Wildbirne), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde).  
Straucharten: Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuss), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Gemeine Heckenrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus spinosa (Schwarzdorn).

#### **Pflanzausfälle sind grundsätzlich zu ersetzen.**

### 8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.2.1 Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, gärtnerische Anlagen u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege (z. B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten.

8.2.2 Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen.

8.2.3 Die Räumung der baulichen Nutzflächen (Rodung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen) ist außerhalb der Vogelbrutzeiten (März bis Juli) durchzuführen.

8.2.4 Nächtliche Lichtemissionen sind durch Verwendung von Gelblichtlampen (Natriumdampfdruck-Lampen) und zielgenaue Beleuchtung der Betriebsflächen zu minimieren.

8.2.5 Als weiterer Beitrag zum Ausgleich des ökologischen Naturhaushalts wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung < 7 Grad möglichst extensiv zu begrünen.

### **8.3. Grünordnerische Hinweise**

- 8.3.1 Gemäß BauGB § 1a (2) ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden.
- 8.3.2 Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.

## III. HINWEISE:

### 1. Schallimmissionen:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Im Hinblick auf die Errichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen gelten die Anforderungen der Ziff. 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen jedenfalls dann als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten werden.

Die Prüfung über die Einhaltung der Anforderungen erfolgt gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006.

### 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 § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

### 3. Bodendenkmale, Bodenfunde,:

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes sind mehrere z. T. ausgedehnte archäologischen Fundstellen (Bodendenkmäler) bekannt.

Archäologische Denkmäler können so stark abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr sichtbar sind. Gleichwohl handelt es sich um archäologische Denkmäler, die den Schutzbestimmungen der Art. 7 und 8 unterliegen.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

### 4. Geothermie :

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