

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

Änderungs – BEBAUUNGSPLAN

„ Am Polizeikreisel “

Änderung Bebauungsplan „St.-Georg-Str./Kleine Linde “

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung:

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Geschößfläche :

Die Geschößfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen:

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

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

4. Dachform- und -neigung:

Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Flachdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt:

0° bis 30°

5. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik Elemente in den Dachflächen sind zugelassen.

Die Anordnung sollte bei Ausführung symmetrisch erfolgen.

6. Dachgauben, Laubengänge :

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube darf max. 3,0 m betragen, bei mehreren Gauben in einer Dachfläche darf deren addierte Gesamtbreite nicht mehr als die halbe Firstlänge betragen.

Die Oberkante der Einbindung der Dachgaube in die Dachfläche muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie liegen.

Laubengänge zur äusseren Erschliessung von Nutzeinheiten sind zulässig.

7. Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf maximal 30 cm über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.

Im Bauantrag ist im entsprechenden Schnitt die Eintragung der Höhenkoten an den Grundstücksecken, sowie die Oberkante Erdgeschossfussboden vorzunehmen.

8. Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:

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

9. Stellplätze , Carports :

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich je nach Nutzung nach der Anlage zur GaStellV.

Überdachte Stellplätze und Carports sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

10. Befestigte Flächen – Stellplätze :

Offene Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden, der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserdurchlässig sein.

11. Grundstückseinfriedung:

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Zaunsockel zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind bis max. 30 cm über Ok-Fahrbahn oder Gehweg zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,5 m nicht überschreiten.

Die Grundstückseinfriedung darf den Rand der Fahrbahndecke im Bereich der Zufahrt um nicht mehr als 0,80 m überragen.

12. Grünordnerische Massnahmen:

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, Innenhöfe etc. insgesamt jedoch mind. 20 % der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und nach Möglichkeit mit Sträuchern / Hecken zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Ausschließlich zugelassen sind standortheimische Sträucher und Hecken.

Grünstreifen :

Die eingezeichneten Grünstreifen sind mit standortheimischen Sträuchern / Hecken zu bepflanzen und zu unterhalten. Die eingezeichneten Grünstreifen dürfen eine Breite von 3,0 m an der Ostgrenze und 2,0 m an Nord- und Südgrenze nicht unterschreiten.

13. Regenwasser:

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zugeführt werden. Die Trennung des Regenwassers vom sonstigen Abwasser ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988-Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten.

14. Verkehrstechnische Erschliessung :

Für das Baugebiet ist eine Zufahrt (Lage im Bebauungsplan gekennzeichnet) lt. Stellungnahme Strassenbauamt Nürnberg zulässig.

Die Ausführungsplanung ist mit dem staatlichen Bauamt im Genehmigungsverfahren abzustimmen.

15. Schallschutz

Fenster und sonstige Lüftungsöffnungen zu Wohn- und Aufenthaltsräumen, welche straßenseitig orientiert sind und nicht durch vorgelagerte Gebäude oder Gebäudeteile im Hinblick auf Verkehrsgeräusche abgeschirmt sind, sind mind. in der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Schlafräume sind nach Möglichkeit zur östlichen Grundstücksgrenze hin zu orientieren und zu belüften.

Die Genehmigungsplanung ist mit dem Sachgebiet 40, Immissionsschutz, des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt abzustimmen. Notwendige Nachweise sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Entsprechend der TA Lärm vom 26.August 1998 werden folgende Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt :

Tags Immissionsrichtwert im allgemeinen Wohngebiet :

(06.00 – 22.00 Uhr) : 55 db(A)

Nachts Immissionsrichtwert Dorf- oder Mischgebiet :

(22.00 – 06.00 Uhr) : 45 db(A)

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