

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

Änderungs – BEBAUUNGSPLAN

„ Am Polizeikreisel 2 “

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

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung:

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach § 1, Abs. 4 BauNVO

2. Geschoßfläche :

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

3 Zulässige Grundfläche im MI :

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 , unter Beachtung von Punkt 11 der textlichen Festsetzungen „ Befestigte Flächen – Stellplätze „. Bei einer vorab genannten Überschreitung der GRZ sind als zusätzliche Kompensationsmassnahme Dachbegrünungen zumindest auf Teilbereichen der Dachflächen oder Nebenanlagen auszuführen .

4. 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.

5. Dachform- und -neigung:

Mischgebiet MI :

Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Flachdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt: 0° bis 30°

Allgemeines Wohngebiet WA :

Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Flachdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt: 0° bis 45°

6. Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule :

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule in den Dachflächen sind zugelassen.

Die Anordnung sollte bei Ausführung symmetrisch erfolgen.

7. 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 Nuteinheiten sind zulässig.

8. Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf maximal 40 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.

9. Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoffplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzendem oder polierten Platten oder Fliesen.

10. Stellplätze , Garagen , Carports :

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

Überdachte Stellplätze , Carports und Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen , sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen , Garagen und Carports zulässig.

11. 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.

12. 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 von Zufahrten um nicht mehr als 0,80 m überragen.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr (Sichtdreieck nach RASt) an den Einmündungen der bestehenden Zufahrten in die St 2263 ist weitestgehend von Anpflanzungen aller Art, Zäunen , Stapeln , parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten , die eine grössere Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

13. 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 Grünstreifen sollen die eingetragenen Breiten nicht unterschreiten.

14. 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.

15. Verkehrstechnische Erschliessung :

Für das Grundstück Fl.St.-Nr. 469/1 ist eine Zufahrt , für das Grundstück Fl.St.-Nr. 469 sind zwei Zufahrten vorhanden. Zufahrten an weiteren Stellen sind nicht zulässig.

Wasser und Abwässer dürfen dem Strassenkörper der Staatsstrasse nicht zugeleitet werden . Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

16. 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 von der Strassenseite abgewandt zu orientieren und zu belüften.

Die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen im MI sind der unteren Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig anzuzeigen und mit dieser abzustimmen.

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