

**STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"ERWEITERUNG WACHENROTHER WEG 1998,**  
**SONDERGEBIET 3 - SCHULE"**  
(Stand 10.12.2001)

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**  
(als Bestandteil des Bebauungsplans)

**BEBAUUNG :**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :**

**SO 3 / Schule :**

"Sonderbaufläche Schule" ( Realschule ),  
gemäß § 11 BauNVO.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**

Zulässige Geschossflächenzahl : 0,8

Zulässige Grundflächenzahl : 0,6

Zulässige Vollgeschosse : II

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs. 4 BauNVO  
als Höchstgrenze festgesetzt.  
Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse .

**3. BAUWEISE :**

Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise,  
d.h. zulässig sind auch Gebäudelängen über 50,0 m.

**4. Befestigte Flächen :**

Die Stellplatzflächen für Pkw sind zu versiegeln,  
abfließendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und in den  
Schmutzwasserkanal einzuleiten.

**5. 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.

## **GRÜNORDNUNG :**

### **6.1. Durchgrünung der Grundstücke :**

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

### **6.2 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Ortsrandeingrünung :**

Der Oberboden aus dem Bereich der Raine mit den Magerzeigern (s. Eingriffsregelung) ist sorgfältig abzutragen und im Bereich der festgesetzten Grünfläche nördlich der ST 2254 fachgerecht einzubauen.

Die festgesetzte Grünfläche entlang der Staatstraße ST 2254 ist als Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Sträuchern, 2 x verschult 60/100 cm, ca. 30 St./100 m<sup>2</sup> geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Diese Grünfläche dient als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Auswahl ist aus nachfolgender Pflanzliste zu treffen :

Heckenrose,	Pfaffenhütchen
Haselnuss	Schwarzer Holunder
Hartriegel	Traubenkirsche
Vogelbeere	Winterlinde
Johannisbeeren	Esche
Sandbirke	Spitzahorn
Weißdorn	

Die festgesetzte Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Pufferzone zum angrenzenden Heckenzug ist mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung anzusäen und als Sukzessionsfläche zu entwickeln.

### **6.3 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches :**

Die außerhalb des Bebauungsplanes nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt gemäß Punkt 3.6 der Begründung und Anlage 7.7 der Begründung zum Bebauungsplan.

### III. HINWEISE :

#### 1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung :

**GW** - Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt vom 05.06.1987, innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

**GW neu** – Künftiges Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone III gemäß Grundwasserströmungsmodell und Musterverordnung für Wasserschutzgebiete, Fassung April 1996.

Das im Grundstücksbereich anfallende Schmutz- und Abwasser ist zu sammeln und in dichten Leitungen aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, welches ebenfalls unter den Begriff Abwasser fällt, ist nicht zulässig

Regenwasserbehandlungsanlagen können innerhalb des Schutzgebietes sind nicht zulässig.

Für die Ausführung von Abwasserkanälen in der weiteren Schutzzone III gelten über die einschlägigen Normen und Richtlinien hinaus strengere und weitergehende Anforderungen. Baustoffe und Bauteile müssen mindestens gemäß ATV-Arbeitsblatt A 139 genügen. Baustoffe und Materialien, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten, dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt auch für die Grabenverfüllung. Grundsätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem ATV-Arbeitsblatt A 142. Besonders wichtig ist bei Abwasserkanälen und -Leitungen in Wasserschutzgebieten die Prüfung der Wasserdichtheit, die über das erforderliche Maß hinausgeht. Die strengeren Prüfkriterien zur Erfüllung der weitergehenden Anforderungen an die Dichtheit von Abwasserkanälen ergeben sich aus dem LfW -Merkblatt Nr. 4.3-8 vom 01.07.1999, Teil 2. Die Prüfung, an der das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu beteiligen ist, hat vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anschlusskanäle.

#### 2. Verkehrslärmimmissionen ST 2254 :

Es wird darauf hingewiesen das im Süden des Planungsbereiches Verkehrslärmimmissionen durch die ST 2254 vorliegen (z.B. 65 dB(A) in 30 m von der Straßenmitte).

#### 3. Anbaufrei Zone ST 2254 :

Die Anbauverbotszone von 20,0 m entlang der ST 2254, gemessen vom Rand der Straße, ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

#### 4. Bodenfunde, Bodendenkmale :

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 .