



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GEe1 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Tag 60 dB(A) m², Nacht 40 dB(A) m²
 - GEe2 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Tag 60 dB(A) m², Nacht 50 dB(A) m²
 - GEe3 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Tag 65 dB(A) m², Nacht 50 dB(A) m²
- Stand: 24.07.2000

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 16 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- FD/D Flachdach / geneigtes Dach
- 0°-25° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)
- TH 7,0 Traufhöhe max. 7,0 m (s. textl. Festsetzungen)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit / ohne Gehweg od. öffentl. Parkstreifen
- Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
- Fußgängerbereich, Fußweg, Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Regenüberlaufbecken (RÜB)

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB) s. textl. Festsetzungen

- Private Grünfläche - Ortsrandbegrünung mit Großbaumpflanzung
- Private Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Baum Neupflanzung
- Baum zu erhalten

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Grabungsschutzgebiet) § 7 Abs. 2 Bay DSchG s. textl. Festsetz.
- Überschwemmungsgebiet (Hochwasserlinie) § 7 s. textl. Festsetz.
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gekante Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Bebauung
- Offener Graben, Freileitung
- 10 KV - Freileitung
- Begrenzung von Flächen ohne, oder mit eingeschränkter Bebauungs- oder Befugungsmöglichkeit (Schutzzone, bzw. Leitungsrechte)
- Einfahrtbereich

8. NUTZUNGSSCHABLONE:

Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Traufhöhe

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung:
Pro Betriebsgrundstück kann ausnahmsweise max. 1 Wohnung gemäß § 8 Abs. 3.1 BauNVO zugelassen werden. Die Wohnung muss baulich und gestalterisch an die Gebäude des Gewerbebetriebes angeschlossen werden und in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sein, d.h. die Wohnfläche darf max. 1/3 der gewerblichen Geschossfläche betragen.
Betriebe, die der 4. BImSchV Anlage Nr. 7.12 unterliegen, das sind Anlagen zur Tierkörperbeseitigung, d.h. Tierkörperbeseitigungsanlagen (gemischt oder getrennt) und Betriebe nach der 27. BImSchV, 46.14 u. 46.15 sind Anlagen zur Feuerbestattung, werden gemäß BauNVO § 1 Abs. 1 und 9, ausgeschlossen.

2. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN:

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Als Vollgeschoss gelten gemäß Art. 2, Abs. 4 BayBO auch Kellergeschosse, deren Unterkante der Decke in Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche. Massgeblich ist hier die natürliche Geländeoberfläche.
WANDHÖHE:
Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m über den Mittel der Oberkante des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstrassenanbaus zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Oberkante Dachhaut. Im Baubereich sind die entsprechenden Höhenstriche mit Bezug zur geplanten Wandhöhe anzulegen.
DACHNEIGUNG:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 25°.
FIRSTHÖHE:
Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die zugelassene maximale Wandhöhe höchstens um 5,0 m überschreiten.

3. ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN:

Geländeabgrabungen sind nur zu Versicherungszwecken von Dachwässern zugelassen (Versicherungsscheine - münden).
Geländeaufschüttungen sind nur im Überschwemmungsbereich zugelassen, bis maximal 268,00 NN innerhalb des hochwassergeführten Bereichs ist die Lagerung wasserführender Stoffe nicht zulässig.

4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Mauerwerk- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Massive Einfriedungen oder massive Zaunwerk sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung nur innerhalb (mind. 1,0 m) oder auf der Innenseite der strassenbegleitenden Gehfußpflanzung zulässig, so dass sie überwachsen werden kann.

5. BEGRÜNUNG:

STRASSENBEGLEITGRÜN:
Die festgesetzten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten grosskronigen Bäumen mit Strauchunterpflanzung zu bepflanzen. Pflanzstandort der Bäume ca. 10 - 15 m, Pflanzhöhe ca. 1,50 m. Die ausgewählten Standorte sind entsprechend den jeweiligen funktionalen Zuordnungen - Einfahrten usw. - innerhalb der Grundstücke variabel. Beibehalten vorgeschrieben sind hier Arten der Pflanzliste 1, die Bäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
ORTSRANDEINGRÜNUNG:
Die festgesetzte Grünfläche entlang des südlichen Geltungsbereiches ist mit grosskronigen Bäumen mit Strauchunterpflanzung geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten. Hierbei ist mind. alle 20 m ein Baum mit ca. 12 - 14 cm Stammumfang, 2 x verschult, mit Ballen, zu pflanzen. Ausserdem pro qm 1 Strauch 60/100, 2 x verschult, mind. 2- bzw. 4-reihig gepflanzt. Beibehalten vorgeschrieben sind hier Arten der Pflanzliste 2.
Die Nutzung dieser Grünstreifen als Lager- und Stellfläche ist nicht zulässig.

DURCHGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE:

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 15 % der Baugrundstücke sind zusätzlich zu den im Plan eingezeichneten Flächen als Grünflächen anzulegen und vorzugsweise mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern oder Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei bau- und nutzungsbedingter zu starker Beeinträchtigung der heimischen Pflanzarten sind auch standortgerechte nichtheimische Sorten zugelassen.
Auf den Grundstücken bis 3000 m² ist pro 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Baum mit 14 - 16 cm Stammumfang gemäß Vorschlagsliste 2 zu pflanzen.

III. HINWEISE

- 1. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 2. NEBENGEBÄUDE:**
Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzuschließen.
- 3. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 4. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 5. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 6. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 7. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 8. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.
- 9. AUSSENWÄNDE:**
Zweigeschossige Aussenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sind mit standortgerechten Klempnerarbeiten zu begrünen.
Bei größeren Wandflächen sind entsprechende Klempnerarbeiten vorzusehen.

6. BEFESTIGTE FLÄCHEN:

Befestigte, nicht überdachte Lager- und Abstellflächen auf den Grundstücken, auf denen keine Verwertung des Niederschlagswassers stattfindet, sind mit einem versickerungsfähigen Belag mit versickerungsfähigen Fugen auszuführen. Diese Flächen sollen nicht über Hochwasser mit Anschluss an das Kanalnetz entwässert werden. Das dort anfallende Oberflächenwasser soll durch entsprechendes Oberflächengefälle zu den angrenzenden unbefestigten Grundstücksflächen geleitet werden und dort versickern.

7. ABSTANDSFLÄCHEN:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum unbebauten Aussenbereich. Werden nach der BayBO grössere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
Für die Abstandsflächen zu den restlichen Grundstücksseiten gelten die Vorschriften der BayBO bzw. die brandschutztechnischen Forderungen.

8. STELLPLATZE:

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

9. AUSSENWÄNDE:

Ab 100 m² Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Die Farbgestaltung der Aussenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.

III. HINWEISE

- 1. SCHALLIMMISSIONEN:**
Zum Schutz des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes Höchststadt - Ost, sowie der geplanten Erweiterung dieser Wohnbebauung ist das Gewerbegebiet in mehrere Bereiche untergliedert. Je nach Entfernung zum Wohngebiet ist mehrfache, maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag 6,00 Uhr - 22,00 Uhr und für die Nacht 22,00 Uhr - 6,00 Uhr festgelegt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (GE e) (Gewerbegebiet eingeschränkt) definiert worden.
Die für den jeweiligen Bereich zulässigen Werte wurden durch ein Schallimmissionsgutachten ermittelt.
Zusammen mit dem Baubauantrag ist ein bauteil- und flächenbezogenes Schallimmissionsgutachten anzulegen, welches belegt, dass die maximal zulässigen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.
- 2. GRUNDWASSER:**
Über Grundwasserhältnisse 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.
- 3. NIEDERSCHLAGSWASSER:**
Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollen die unversicherten Dachwässer auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gbewässer oder Brauchwasser zugeführt werden.
Überschüssiges Wasser sollte bei geeigneten Untergrund möglichst auf dem Grundstück verdunstet werden, ansonsten ist unversichertes Dachflächenwasser nach Möglichkeit vorzugsweise in die offenen Gräben einzuleiten bzw. den Oberflächenwasserkanal des qualifizierten Mischsystems entsprechend der Richtlinien zuzuführen. Die Trennung der unversicherten Dachwässer von sonstigen Oberflächenwässern und den übrigen Abwässern ist in den Entwurfsplänen zum Baugrundstück darzustellen.
Als Beitrag zum Ausgleich des ökologischen Naturhaushaltes wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung > 7 Grad möglichst extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht sollte dabei mindestens 8 cm betragen.
- 4. GRABUNGSSCHUTZGEBIET:**
Innerhalb der Flächen die im Bebauungsplan als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen ist, wurde eine frühringschützende Stützkonstruktion durch Oberflächenende lokalisiert und gemäss § 7 Abs. 2 Bay. Denkmalschutzgesetz als Bodendenkmal ausgewiesen.
Innerhalb dieser Fläche sind Erdarbeiten jeglicher Art ohne vorherige Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege nicht zulässig.
Gekante Massnahmen sind dem Landesamt frühzeitig anzuzeigen, damit event. Sicherungsgrabungen durchgeführt werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat am 06.03.95 beschlossen, für das Gebiet "Am Gremsdorfer Weg" einen Bebauungsplan in Sinne des § 30 Abs. 1 u. 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.95 ortsüblich bekannt gemacht.
Höchststadt den _____
1. Bürgermeister _____

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.95 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.95 bis 13.11.95 öffentlich ausgestellt.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 07.03.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist am 20.03.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Höchststadt den _____
1. Bürgermeister _____

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden.
Der überarbeitete Entwurf mit Begründung wurde in der Fassung vom 07.06.95 durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 03.06.95 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Höchststadt den _____
1. Bürgermeister _____

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.95, bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.06.95 bis 08.08.95 erneut öffentlich ausgestellt.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals zu einer Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung ist am 02.07.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Höchststadt den _____
1. Bürgermeister _____

STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLAN "AM GREMSDORFER WEG"

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Stadtrats vom _____ gebilligt.
Höchststadt den _____
1. Bürgermeister _____

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben Nr. _____ vom _____ dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt angelegt.
Das Landratsamt hat mit dem Schreiben Nr. _____ vom _____ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverhältnisse nicht geltend gemacht werden.
Der Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung ist seitdem zu den üblichen Dienstzeiten in der Verwaltung der Stadt Höchststadt für jedermann ersichtbar, auf Verlangen wird über seinen Inhalt Auskunft gegeben.
Höchststadt den _____
1. Bürgermeister _____

ENTWURF M 1:1000 STAND : 07.06.96
ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) E.O. WEBER TEL. 09193/8979
GLEIWITZER STR. 2, 91315 HÖCHSTADT FAX 09193/3767