

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

BEBAUUNGSPLAN

"Sophienweg"

(Stand 13.06.2005)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Wohneinheiten :

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Zulässige Geschossfläche :

Die Geschossfläche ist in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenträume in anderen Geschossen sind ebenfalls mitzurechnen.

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. Höhenlage der Gebäude :

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 30 cm über der mittleren Höhe des zugehörigen Erschließungsstraßenanteils liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Gehsteigoberkante an den Grundstücksecken, sowie für Oberkante Erdgeschossfußboden einzuzeichnen.

5. Kniestock :

Kniestöcke sind bis maximal 75 cm Höhe ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss zulässig.

Bei bis zu 40 % der Traufenlänge ist eine Kniestockhöhe bis maximal 1,50 m zulässig.

6. Dachform :

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

7. Dachneigung :

Die zulässige Dachneigung für die Wohngebäude beträgt 35° - 48°, für Garagen beträgt die Mindestdachneigung 33°.

Ausnahmsweise können geringere Dachneigungen, als Sattel- oder Pultdächer zugelassen werden, wenn die Dachflächen mindestens extensiv begrünt werden

8. Dacheindeckung :

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in rot oder in gedeckten Farben zulässig.

9. Dachgauben, Dachloggien :

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube darf max. 3,0 m sein, 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.

Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nicht zugelassen.

10. Außenwandbekleidungen :

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

11. Sonnenkollektoren :

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik Elemente in den Dachflächen sind zugelassen.

12. Stellplätze und Garagen :

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor Garagen sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Die Minstdachneigung für Garagen ist 33°.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind einander anzupassen.

Garagen und Nebenanlagen, sowie die Zufahrten zu den Garagen und die Stauräume werden auf die Grundfläche angerechnet.

13. Befestigte Flächen :

Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden, der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein.

Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

14. Grundstückseinfriedung :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig.

Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten.

Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

15. Grünordnung :

15.1. Durchgrünung der Grundstücke :

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

15.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

15.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Da ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Restbedarf auf dem Grundstück der Fl. Nr. 317 der Gemarkung Zentbechhofen durchzuführen.

Da Fläche der Fl.Nr. 317 der Gemarkung Zentbechhofen zu 40 % als Kategorie III – Fläche und zu 60 % als Kategorie II – Fläche bewertet wird, ergibt sich für die Ausgleichflächen ein Aufwertungsfaktor um das 1,4-fache.

Die 15-jährige Pflegebindung beginnt im Jahre 2004 und endet 2019.

Sie umfasst für die festgelegten Ausgleichsflächen der Kategorie III eine 1-malige Maht jährlich, Ende September, für die Ausgleichsflächen der Kategorie II eine 2-malige Maht jährlich, jeweils Ende Juni und Ende September, immer incl. Abtransport des Mähgutes.

16. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt werden 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.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muss pro 100 m² Dachfläche mindestens 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter kann an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen werden.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

17. 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.

III. HINWEISE : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung :

GW - Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone III, gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt vom 05.06.1987 innerhalb der ausgewiesenen Fläche.

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

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, welches ebenfalls unter den Begriff Abwässer fällt, ist nicht zulässig

Regenwasserbehandlungsanlagen 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. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

3. 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 .