



**Festsetzung durch Planzeichen**

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "St. Georg-Straße / Kleine Linde"

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)  
Nach § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.  
Geringfügige Überschreitung dieser Obergrenze (5 %) wird zugelassen.
- GFZ 0,8** zulässige Geschosflächenzahl (Höchstwert)
- II / III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Wohngebäude

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- ▼ Einfahrt
- Verkehrsflächen, privat

**4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Standort Obstbaum oder heimischer Laubbaum  
H, 3xv, STU 14-16  
(Der Standort kann bis zu 15 m versetzt werden.)

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes "St.-Georg-Straße / Kleine Linde":  
Kerschensteinerstr., Abschnitt 2:  
Fl.-Nr. 1155 und 1154/1, 1152/1, 1151/8  
Gem. Höchststadt mit einer Fläche von 0,3 ha.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4): hier Abstellraum
- X Abbruch Bestandsgebäude

**Festsetzung durch Text**

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "St. Georg-Straße / Kleine Linde"

**A. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Bezugshöhe für die Abstandsflächen ist das bestehende Gelände des Hartplatzes. (282,68 m ü.NN)  
Für die Nebengebäude an den Stellplätzen ist die Bezugshöhe das Niveau des UG des Heizhauses. (282,84 m ü.NN)

Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H begrenzt, mindestens jedoch 3 m.

**B. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Ein Kinderspielplatz ist zu errichten.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Parkplätze und Wege sind in versickerungsfähigem Belag auszuführen.

**C. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind zugelassen.

Auf Flachdächer von Garagen/Carports ist das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (auch in aufgeständerter Form) zugelassen.

Pultdächern sind bezgl. der Nutzung von erneuerbarer Energien nach Süden auszurichten.

**D. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die nicht versiegelten Bereiche des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % der Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. (Wuchsgröße nach 15 Jahren).

Dachbegrünung ist zugelassen.

**HINWEISE**

**Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

**Bodendenkmäler**

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.01.2019 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „St.-Georg-Siedlung/ Siedlung an der kleinen Linde/ Siedlung am Spratzer“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 20.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2020 als Satzung beschlossen.

Höchststadt, a. d. Aisch, 30.04.2020  
Brehm  
Bürgermeister

Höchststadt, a. d. Aisch, 30.04.2020  
Brehm  
Bürgermeister

Höchststadt, a. d. Aisch, 04.05.2020  
Brehm  
Bürgermeister

**Satzung für die 7. Änderung des Bebauungsplan "St. Georg Straße/ Kleine Linde, Kerschensteinerstraße Abschnitt 2"**

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch erlässt auf Grund von

- §§ 2, 9, 10 und 13 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Art. 81 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Art. 23 **Gemeindeordnung** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** / BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt2 vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

folgende Satzung:

§ 1 Die 7. Änderung des Bebauungsplans "St. Georg Straße/ Kleine Linde, Kerschensteinerstr. Abschnitt 2" wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Die 7. Änderung des Bebauungsplans "St. Georg Straße/ Kleine Linde, Kerschensteinerstr. Abschnitt 2" besteht aus dem Planblatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

§ 3 Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Höchststadt a.d. Aisch, 04.05.2020  
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

Stadt Höchststadt an der Aisch  
Marktplatz 5  
91315 Höchststadt an der Aisch

**7. Änderung des Bebauungsplanes "St. Georg Straße / Kleine Linde" Kerschensteinerstraße, Abschnitt 2**

Masstab: M 1: 1.000  
Datum: 28.01.2019  
Geändert/Ergänzt: 29.04.2019, 20.05.2019, 25.06.2019, 04.07.2019, 23.09.2019, 16.12.2019, 20.04.2020  
Plan-Nr.:

Kathrin Nilslein  
Landschaftsarchitektin  
www.landschaftsarchitektur-nilslein.de

Weidenweg 19, 91315 Höchststadt a.d. Aisch  
Tel: 09193 - 50 11 789