

9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- privat 9. Private Grünflächen Eingrünung 8.874 m²
- Öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün 4.108 m²
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- RRB Hochwassererkaltbecken
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6. Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Bäume
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 6, § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)
- LB geschützter Landschaftsbestandteil
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 41.853 m²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gemäß § 4 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,4
- Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: 0,6
- Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: II
- Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN
- Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den Öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.
- Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, sofern eine Fläche von 20 m² nicht überschritten wird.
- Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
4. WOHNHEITEN
- Pro Grundstück bis 700 m² sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² sind drei Wohneinheiten zulässig.
5. STELLPLATZE UND GARAGEN
- Für die erste Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Für die zweite Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz erforderlich. Bei drei Wohneinheiten sind mindestens fünf Stellplätze notwendig. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauraume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist bei bergseitig erschlossenen Grenzgaragen und grenznahen Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BauBO eine mittlere Wandhöhe von 4,00 m zulässig.
6. BEFESTIGTE FLÄCHEN
- Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren.
- Die Garageneinfahrten, Stauraume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rosenpflaster, Dreiecksplaster oder dergleichen) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenanteil von 20 - 25 % und ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Gebäude
- geplante Grundstückseinteilung
- bestehende Flurstücksgrenze
- 1379 bestehende Flurstücksnummer
- 1 - 5 Nummerierung der Bauparzellen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	3
4		

1: Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO
2: Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
3: Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
4: Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 22.290 m²
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen 5.222 m²
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1.331 m²
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGSANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 28 m²
- Elektrizität

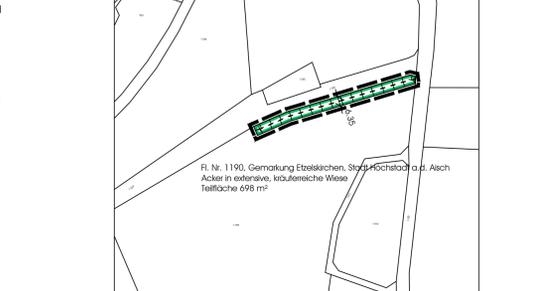
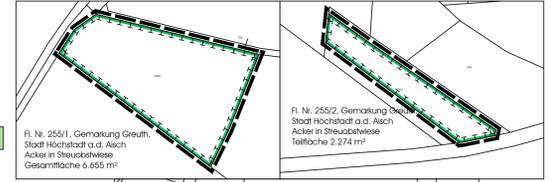
IV. HINWEISE

1. REGENWASSER
- Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.
- Das Gesamtrücklaufvolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauchs ausreichend dimensioniert werden.
- Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet. Der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.
- Unterschiedliche Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionstüchtigkeit der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Voreinrichtung vorzuschalten.
- Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalsystems anzuschließen.
- Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur Versorgungsanlage der Fernwasserversorgung Franken bestehen.
- Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverleiert 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 unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.
- Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.
2. BODENFUNDE, BODENDECKUNGEN
- Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, aufgefällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdbefundungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
3. IMMISSIONSSCHUTZ
- a. BETRIEB VON HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN
- Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. haustechnischer Anlagen) folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:
- | | | |
|--------|-----------------|----------|
| tags | (05:00 - 22:00) | 60 dB(A) |
| nachts | (22:00 - 06:00) | 45 dB(A) |
- Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.
- Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Störleistungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschschuttbereit (Raum-Schallarmen) soll vermieden werden. Eine Einrichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallbegrenzung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Baulichen Maßnahmen zur Entdämpfung durchgeführt werden (z.B. Einkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Hörfrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen" - ein Leitfaden (Auszug Teil III) (Bayerisches Landesamt für Umwelt)).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, Geräteduschsch.
- b. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE
- Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgeübt durch betriebliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

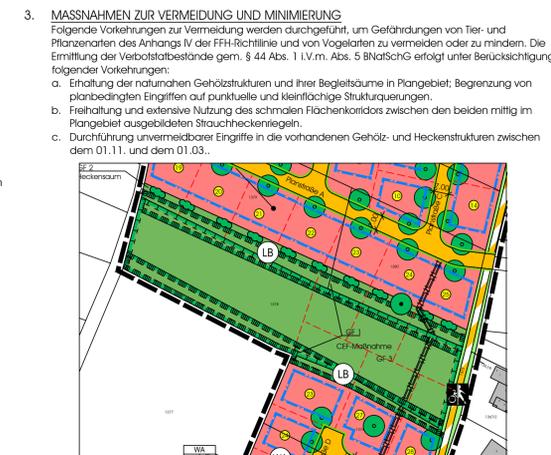
4. GEOHERMIE
- Das Baugelände liegt im Randbereich des Einzugsgebietes des Trinkwasserbrunnens. Tiefere Eingriffe in den Untergrund sind zulässig. Deshalb sind hier sowohl Erdvermörtungen als auch Gartenbrunnen nicht erlaubnisfähig. Oberflächennahe Systeme wie Kollektoren, Erdwärmekörbe oder Grabenkollektoren dürfen jedoch gebaut werden.
5. SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE
- Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sind in den Dachflächen symmetrisch anzuordnen.
6. 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 zwischenzuliegen und wieder einzubauen.
- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenverleierung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen.
- Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlichweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeaufüllung vermieden werden.
7. VERSORGUNGSLEITUNGEN
- Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden.

V. AUSGLEICHSMASSNAHME UND CEF-MASSNAHME

1. AUSGLEICHSMASSNAHME
- Entlang Ausgleichsflächen im Umfang von 9.627 m² benötigt. Diese werden festgesetzt auf:
- Gesamtläche der Fl. Nr. 255/1, 6.655 m², Gemarkung Greuth, Stadt Höchststadt a.d. Aisch
Ausgangszustand: Ackerfläche
Zielzustand: Streuobstwiese
 - Teilfläche der Fl. Nr. 255/2, 2.274 m², Gemarkung Greuth, Stadt Höchststadt a.d. Aisch
Ausgangszustand: Ackerfläche
Zielzustand: Streuobstwiese
 - Teilfläche der Fl. Nr. 1190, 698 m², Gemarkung Eitzelskirchen, Stadt Höchststadt a.d. Aisch
Ausgangszustand: Ackerfläche
Zielzustand: extensive, kräuterreiche Wiese
- Den Eingriffsgrundstücken Fl. Nr. 1373, 1374, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1420, 1455, 1456 Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch, im Geltungsbereich werden die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 9.627 m² auf dem Grundstücken Fl. Nr. 225/1 + 255/2, Gemarkung Greuth und Fl. 1190, Gemarkung Eitzelskirchen, Stadt Höchststadt a.d. Aisch, zugeordnet.



2. CEF-MASSNAHME ZUR STÄRKUNG DER ÖRTLICHEN ZAUNEDECHSENPOPULATION
- Die im mittleren Plangebiet vorgesehene Grünzuzie ist als Extensivgrundland zu entwickeln und bereits im Vorfeld der Erschließung des Planungsgebietes mit ergänzenden Naturstein-Schuttziegeln und Totholzhaufen (Überwinterungs-, Deckungs- und Besonnungsstrukturen) sowie grabfähigen Sandinsen (Fortpflanzungsstellen, besondere Offenstandorte) anzureichern. Die betreffenden Habitatstrukturen sind auf einem Gesamtflächenanteil von etwa 10% und überwiegend in den Saumbereichen der naturnahen Heckenriegel vorzusehen (Verteilung über die gesamte Strukturlänge). Hierdurch können über die gesamte Breite des Plangebietes wertvolle und bereits kurzfristig wirksame Habitat- und Vernetzungsstrukturen für die Zauneidechsen vorgehalten werden, die wesentlich zur Sicherung und ggf. zur Stabilisierung des Erhaltungszustandes beitragen können. Die Maßnahme ist unter Betreuung eines Sachverständigen umzusetzen. Die CEF-Maßnahme wird dem Flurstück Nr. 1378, Gemarkung Stadt Höchststadt a.d. Aisch, zugeordnet und erstreckt sich auf eine Fläche von 7.554 m².
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG
- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vögeln zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- Erichtung der naturnahen Gehölzstrukturen und ihrer Begleitstäume in Plangebiet; Begrenzung von planbedingten Eingriffen auf punktuelle und kleinfächige Strukturierungen.
 - Freihaltung und extensive Nutzung des schmalen Flächenkorridors zwischen den beiden mittig im Plangebiet ausgebildeten Strauchheckenriegeln.
 - Durchführung unvermeidbarer Eingriffe in die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen zwischen dem 01.11. und dem 01.03..



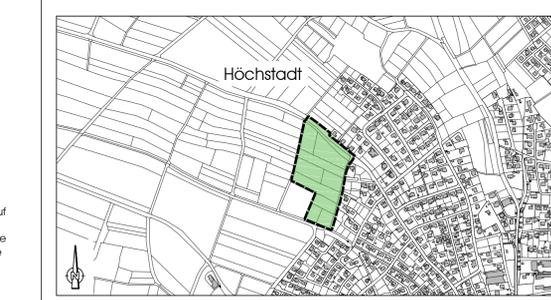
VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Häckersteig VI" mit integrierter Grünordnung beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2017 hat in der Zeit vom 04.02.2019 bis 06.03.2019 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt an der Aisch.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2017 hat in der Zeit vom 04.02.2019 bis 06.03.2019 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.08.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt an der Aisch.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 beteiligt.
6. Die Stadt Höchststadt an der Aisch hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Häckersteig VI" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 20.04.2020 als Sitzung beschlossen.
- Höchststadt a.d. Aisch, Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Höchststadt a.d. Aisch, Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.04.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.
- Höchststadt a.d. Aisch, Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

VII. WEITERE UNTERLAGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

- Begründung: Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 20. April 2020
- Umweltbericht: Architekt Dipl.-Ing. Ernst-Otto Weber in der Fassung vom 08. Juli 2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Landschaftsplaner Dipl.-Ing. Markus Fackelstein in der Fassung vom 20. Mai 2019

91315 Stadt Höchststadt a.d. Aisch AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄCKERSTEIG VI" mit integrierter Grünordnung



BAUHER: STADT HÖCHSTSTADT A.D. AISCH
MARKTPLATZ 5
91315 HÖCHSTSTADT / AISCH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 19, 91315 HÖCHSTADT / A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SAINT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407502, FAX 09131/407544
HAUPTSTRASSE 21, 90178 POMMERSFELDEN
TELEFON 09548/9044, FAX 09548/1649

DATUM: 20.04.2020
UNTERSCHRIFT: [Signature]

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄCKERSTEIG VI" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG	UNTERLAGE	1	
	BLATT-NR.	-	
PLANUNGSPHASE: Satzungsbeschluss	PROJEKT-NR.	172740	
	PLANFLÄCHE	0,67 m ²	
MAßSTAB: 1 : 1.000	GEZ.	20.04.2020	SÄNGER
	GER.	20.04.2020	SCHREIBER