



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO1 Sondergebiet (Vorbehaltfläche), Schule (§ 11 BauNVO)
- SO2 Sondergebiet, Schule (§ 11 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- GF_{33m²} Geschossfläche, Höchstgrenze
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II (E-D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
- TH_{7,0} Trauhöhe - Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Geschossflächenzahl | Geschossfläche max. | Dachform | Bauweise | Dachneigung |
|-----------|------------------------|---------------------|---------------------|----------|----------|-------------|
| SD | | | | | | |
| PD | | | | | | |
| 35°-48° | | | | | | |
- Mischgebiet - WA :
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Geschossflächenzahl | Geschossfläche max. | Dachform | Bauweise | Dachneigung |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------|----------|-------------|
| offene Bauweise | | | | | | |
| Satteldach | | | | | | |
| abweichende Bauweise | | | | | | |
| Pultdach | | | | | | |
| Dachneigung (Unter- und Obergrenze) | | | | | | |
| Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) | | | | | | |
| Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung) | | | | | | |

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

- Streifenverkehrsfläche, mit / ohne Gehweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
- Öffentlicher Stellplatz
- Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Trafostation
- Wertstoffsammeleiste
- Regenrückhalteanlage

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

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Baum, Neupflanzung, lagemäßig gebunden
- Baum, Neupflanzung, lagemäßig nicht gebunden
- Baum, zu erhalten
- Heckenbestand, zu erhalten
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Umgrenzung der Nebenanlagen, Garagen, Garagenzufahrten
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT als Anlage

III. HINWEISE als Anlage

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchstadt a.d. Aisch hat am 21.12.1998 beschlossen, für den Bereich "Wachenrother Weg 1998" einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 u. 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Höchstadt den 21.12.1998
1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.1998 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09. bis 10.09. öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 26.08.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Auslegung des Bebauungsplans zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist am 12.10.1998 öffentlich bekanntgemacht worden.

Höchstadt den 30.10.1998
2. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Höchstadt a.d. Aisch hat die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Fassung vom 09.09.1998 durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 12.10.1998 genehmigt und zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.

Höchstadt den 31.10.1998
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.1998, bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.09. bis 30.10.1998 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals zu einer Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung ist am 16.10.1998 öffentlich bekannt gemacht worden.

Höchstadt den 31.10.1998
2. Bürgermeister

STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLAN "WACHENROTHER WEG 1998"

Der Stadtrat der Stadt Höchstadt a.d. Aisch hat am 04.02.1999 den Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB in der Fassung vom 10.01.1999 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Stadtrats vom 04.02.1999 genehmigt.

Höchstadt den 21.1.1999
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben Nr. 00-610 vom 08.02.1999 dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt angezeigt.
Das Landratsamt hat mit dem Schreiben Nr. 44-610 vom 14.02.1999 gemäß § 11 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Der Bebauungsplan wurde am 21.02.1999 öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist seitdem den üblichen Dienstzeiten in der Verwaltung der Stadt Höchstadt für jedenmann einsehbar, auf Verlangen wird über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Höchstadt den 21.02.1999
1. Bürgermeister

ENTWURF M 1:1000 STAND 18.01.1999
ARCHITEKT DIPL. ING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193/8979
GLEWITZER STR. 2, 91315 HÖCHSTADT PAX 09193/3767

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN "WACHENROTHER WEG 1998"

(Stand 18.01.1999)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN : (als Bestandteil des Bebauungsplans)

BEBAUUNG :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

1.1 Wohngebiet

Die Festsetzung erfolgt als " WA - Allgemeines Wohngebiet " gemäß § 4 Abs.1 u. 2 BauNVO.

1.2 Sondergebiete

1.2.1 SO 1 / Schule

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

1.2.2 SO 2 / Schule

"Sonderbaufläche Schule" (Grundschule Nord), gemäß § 11 BauNVO.

1.3 Mischgebiet

Baufläche für Läden, Büro- und Geschäftsgebäude.
Die Festsetzung erfolgt als "MI - Mischgebiet"
gemäß § 6 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

2.1 WOHNGEBIET :

2.1.1 Wohneinheiten:

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2.1.2 Zulässige Geschoßfläche :

Die Geschoßfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthalträumen einschl. der zugehörigen Treppenräume in anderen Geschoßen sind ebenfalls mitzurechnen.

2.2 SONDERGEBIETE :

Zulässige Geschoßflächenzahl : 0,8

Zulässige Grundflächenzahl : 0,6

2.3 MISCHGEBIET :

Zulässige Geschoßflächenzahl : 0,8

Zulässige Grundflächenzahl : 0,6

2.4 ALLGEMEIN :

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.

3. BAUWEISE

3.1. WOHNGEBIET :

3.1.1 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 einzulegen.

Abweichend hiervon : Grundstück ①- OKRF-EG max. + 1,50 m
 Grundstück ②- OKRF-EG max. + 1,00 m
 Grundstück ③- OKRF-EG max. + 0,50 m
 über der Gehsteigkante, gemessen jeweils an der nordwestlichen Grundstücksecke.

3.1.2 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.

3.1.3 Dachform

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

3.1.4 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für die Wohngebäude beträgt 38°- 48°, für Garagen beträgt die Mindestdachneigung 33 °.

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

3.1.5 Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

3.1.6 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.

3.1.7 Außenwandbekleidungen :

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

3.2 SONDERGEBIETE / MISCHGEBIET :

Bauweise

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

Zulässige Vollgeschoße

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

Wandhöhe

Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe
an der Traufe (TH) von 7,0 m über dem Mittel der Oberkante des
zum Grundstück gehörigen Erschließungsstraßenanteils zugelassen,
gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante
Dachhaut.

Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenschnitte
mit Bezug zur geplanten Wandhöhe einzutragen.

Dachneigung, Dacheindeckung :

Zulässig sind flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 7° - 20°,
die Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit roten oder
rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

3.3 ALLGEMEIN :

Sonnenkollektoren :

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikelemente in den
Dachflächen sind zugelassen.

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.

Stützmauern :

Massive Stützmauern für Geländeaufschüttungen im Bereich der geneigten
Baugrundstücke sind nicht zulässig.
Erforderliche Höhenausgleiche sind durch natürlich gestaltete Böschungen
zu schaffen.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN:

4.1. WOHNGEBIET :

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.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind einander
anzupassen.

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

4.2 SONDERGEBIETE / MISCHGEBIET :

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Auf den Parkflächen innerhalb der Grundstücke ist nach jedem 5. Stellplatz
ein großkroniger Baum zu pflanzen.

GRÜNORDNUNG :

1. Grünflächen :

1.1 Durchgrünung der Grundstücke :

Wohngebiet :

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

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, Kastanie, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuß, Birne, usw.

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

Sondergebiete / Mischgebiet :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 10% der Baugrundstücke sind zusätzlich zu den im Plan eingezeichneten Flächen als Grünfläche anzulegen und vorzugsweise mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Bei bau - und nutzungsbedingter zu starker Beeinträchtigung der heimischen Pflanzarten sind auch standortgerechte nichtheimische Sorten zugelassen.

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste einzureichen.

Heckenbestand :

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Heckenzüge sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht.

Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

Ortsrandeingrünung, Schutzpflanzung :

Die festgesetzte Grünfläche entlang des südlichen und südwestlichen Geltungsbereiches ist mit standortheimischen Sträuchern geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten.

2. 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.

3. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zuzuführen.
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.

Im Sinne eines ökologischen Wasserhaushalts ist es jedoch empfehlenswert, das überschüssige Regenwasser bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, hierbei sollte vorzugsweise eine Muldenversickerung (Biotopbildung) oder eine Versickerung über Rigolen (kiesgefüllte Gräben) oder Rohre erfolgen.

Beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen in der Form von Sickerschächten sind unter anderem die entsprechenden Punkte unter III. Hinweise zu beachten.

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

III. HINWEISE :

1. Versickerungsanlagen für Regenwasser :

Folgende Punkte sind beim Bau von Versickerungsanlagen zu beachten :

- Der anstehende Untergrund muß versickerungsfähig sein
- Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme - Versickerung - nach den geltenden Vorschriften und den allgemeinen Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.
- Der Sickerschacht ist nach DIN 4261 Teil 1 Bild 7 zu erstellen.
- Der erforderliche Grundwasserflurabstand ab OK-Reinigungsschicht muß mind. 1,50 m betragen.
- Die Sickeranlage ist mind. einmal jährlich zu kontrollieren und ggf. von Ablagerungen zu räumen.
- Es ist sicherzustellen, daß kein angefaultes Niederschlagswasser aus dem Auffangbehälter versickert wird. Die Auffangbehälter sind regelmäßig zu leeren.
- Bei der Wartung des Sickerschachtes und bei der Regenwasserentnahme sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten !

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 Höchstadt 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 Höchstadt 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 .