





# **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**

Vorbehaltsfläche 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 Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenträume 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 einzuzeichnen.

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 Minstdachneigung 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 Photovoltaikmodule 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 m<sup>2</sup> 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 ggfs. 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 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 .