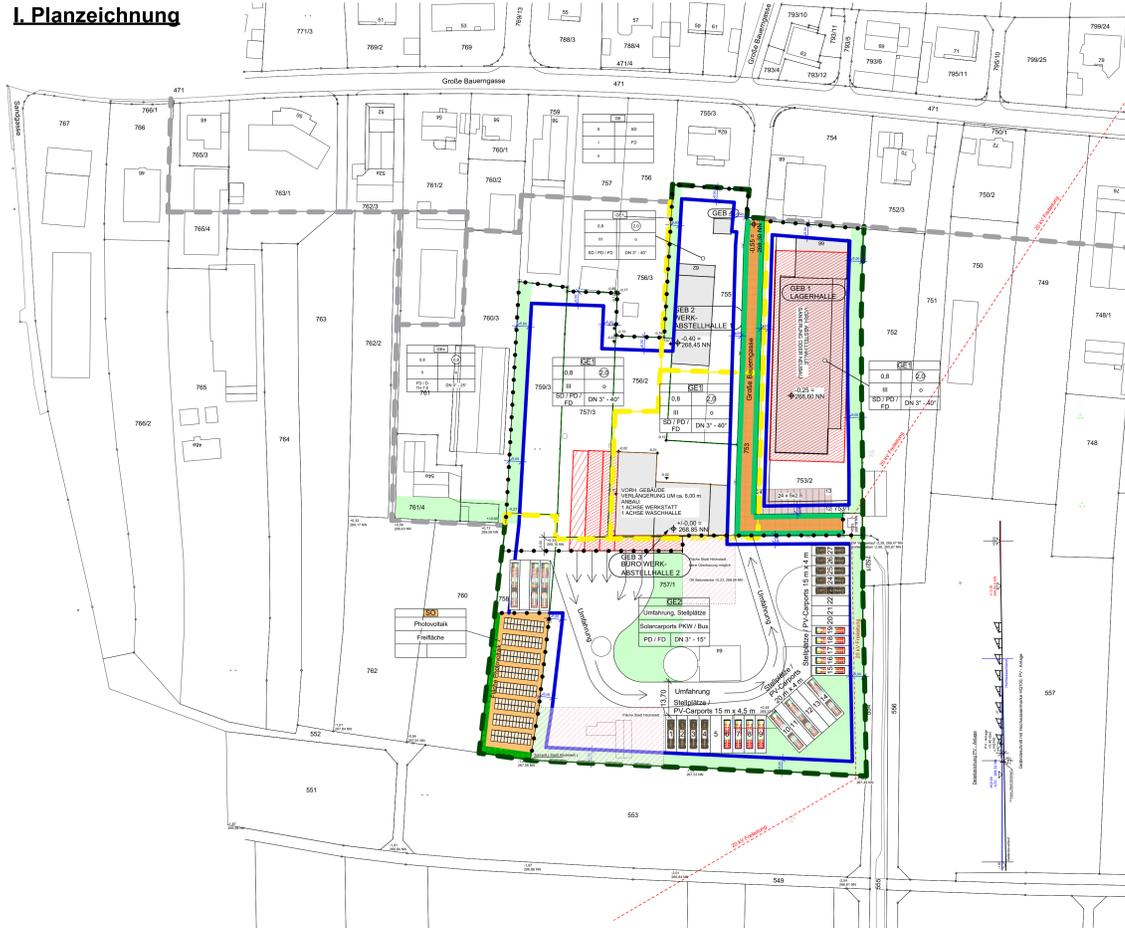


I. Planzeichnung



II. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- GE1+2 Gewerbegebiet
- öffentliche Verkehrsfläche
- Grünfläche für Sträucher, Hecken, Bäume
- SO PV Sondergebiet Photovoltaikanlage begrünt nach Kriterienkatalog Stadt Höchststadt a. d. Aisch
- Sichtschutzhecke Photovoltaikanlage heimisches Gehölz nach Kriterienkatalog Stadt Höchststadt a. d. Aisch

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 GRZ ; Grundflächenzahl
- 2,0 GFZ ; Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise

4. Baugestaltung

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

5. Grünordnung

siehe textliche Festsetzungen Punkt A 8

6. Sonstige und zusätzliche Planzeichen

- Grenze des neuen räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des bestehenden räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des bestehenden räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie

7. Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 753/2 Flurstücksnummer

GE bestehendes Gebäude mit Hausnummer innerhalb des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform	Dachneigung

III. Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 1 3 BauNVO zulässigen Einrichtungen im Gewerbegebiet möglich.

Mit der Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Höchststadt Ost soll eine Erweiterung und Änderung des Omnibusbetriebes Werner Vogel ermöglicht werden.

- Erweiterung/Neuerichtung von Werkstattgebäuden
- Lagerhallen, Waschhallen
- Wasserstofftankstelle
- Büroräume
- Geschäftsführer - , Hausmeisterwohnung
- Mitarbeiterappartements auch für kurzfristige Übernachtungen, jedoch nicht zur dauerhaften Vermietung
- Stellplatzflächen für Busse u. PKW 's, diese auch als Solarcarports ausföhrbar
- Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden
- SO, Sonderfläche für Photovoltaik auf angrenzenden Grundstücken

Hinweis: Teile der Photovoltaikanlagen (Fl.-Nr. 758) liegen im Überschwemmungsgebiet der Aisch.

Für den Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen den Fortbestand des Omnibusunternehmens zu.

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind so auszuführen, dass diese der TA-Lärm entsprechen. Tieffrequente Geräuschanteile sind im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung i. S. d. Nr. 7.3 TA zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 17 mit 2,0 festgesetzt. Die Zahl der 3 Vollgeschosse wird gemäß Pläneinschrieb festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf 11,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut, vom jeweilig zu errichteten Gebäudes. OK FFB EG darf max. 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Die maximale Firsthöhe wird mit 12,00 m festgesetzt.

3. Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die Bezugsebene ist die unter B Nr. 1 festgesetzte Geländeoberfläche.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung, Gerätehäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschritten wird. Gleiches gilt für evtl. notwendige Trafohäuschen. Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenze liegen, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen. Die Vorschriften der BayBO sind zu beachten. Bezugspunkt für die Höhe ist die jeweils festgelegte Geländeöhe (s. B. Nr. 1). Bei der Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführungen bereit zu stellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig. Die ist bei Bedarf beim LRA Erlangen-Höchststadt, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen. Ferner ist vorgesehen, die Hallendächer mit Photovoltaikflächen zu belegen. Weitere Photovoltaikflächen werden in den umliegenden Freiflächen (siehe Plan) platziert.

8. Pflanzgebote

Die im Plan markierten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzliste). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Umweltbericht Büro für Landschafts - u. Freiraumplanung Dipl. - Ing. Herbert Studtrucker in der Fassung vom 08.04.2025 (Punkt 5.2.2.)

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mind. in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestqualitäten gelten: Umweltbericht Büro für Landschafts - u. Freiraumplanung Dipl. - Ing. Herbert Studtrucker in der Fassung vom 08.04.2025 (Punkt 5.2.2.)

Artenliste 1 : Bäume

- Vogelkirsche
- Feldahorn

Artenliste 2 : Sträucher

- Weißdorn
- Hasel
- Schlehe
- Wildrose

Artenliste 3: Hecken

- Standortheimisches Gehölz

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umweltbericht Büro für Landschafts - u. Freiraumplanung Dipl. - Ing. Herbert Studtrucker in der Fassung vom 08.04.2025 (Punkt 5.1.) Durchföhrung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung eines Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende Juli), d. h. Beginn der Baumaßnahme also vor März oder ab Anfang August. Wenn der Beginn der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit stattfindet, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zuvor der aktuelle Status der jeweils betroffenen Vogelarten geprüft werden bzw. eine Ansiedlung durch Vergrämung verhindert werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für das Gewerbegebiet werden Geländeöhnen festgesetzt. Die Geländeöhnen orientieren sich an der bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche „Große Bauerngasse“ bis zum Ende der Kläranlage. Das Anschlussniveau beginnt am Anfang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Fl.-Nr. 753 mit 268,30 m NN und endet an der Kläranlage Fl.-Nr. 757/1 mit 269,33 m NN.

2. Bauliche Gestaltung

Folgende Dachformen bei den Gebäuden sind zulässig: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), die Dachneigung kann von 3° bis 40° betragen. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrönung zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Zusätzlich sind auf mind. 50 % der Dachflächen Solarthermie oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Fassadengestaltung: Mind. zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5 m Breite ohne Wandöffnung sind mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrönen. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedung 1,80 m nicht überschreiten. Zaunsoclel zur öffentlichen Flur sind unzulässig, um die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Bei Einfriedungen der Photovoltaikanlagen (Zaun, Hecke), ist der Kriterienkatalog der Stadt Höchststadt a. d. Aisch zu beachten.

4. Entwässerung/Versickerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Private Rückhaltung von Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück ist zulässig. Das Dachwasser (Speicherung bis 40 m³) findet als Waschwasser in der Waschhalle Wiederverwendung.

5. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren.

6. Brandschutz

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese auch nach Jahren bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen. Bei Brüstungshöhen über 8,00 m ist ein zweiter Rettungsweg vorzusehen.

7. Flächenbilanz

a) Gewerbefläche (ohne Große Bauerngasse 1.320 m²)	15.225 m²
b) Fläche Kläranlage Fl.-Nr. 757/1	11.843 m²
c) Sonderfläche (SO) Photovoltaik	1.235 m²
Plangebiet gesamt	28.303 m²

8. Erschließungskosten

Da sämtliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, fallen keine weiteren Erschließungskosten an. Die festgesetzten Baumpflanzungen einschl. Grünflächen im Geltungsbereich sind als Maßnahme zur Eingriffs-minderung durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Kosten die zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahren notwendig werden, sind ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu tragen.

9. Zusammenfassung

Das Planungsziel „Baufläche“ wird in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel mit abgehandelt. Da es sich hier um eine Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung handelt, entfällt die weitere Grundsatzdiskussion.

IV. Weitere Unterlagen z. Bauleitplanverfahren

Begründung zum Bebauungsplan Ing. - Büro f. Gesamtplanung Reck & Reck in der Fassung vom 08.04.2025

Umweltbericht Landschafts - u. Freiraumplanung Dipl. - Ing. Herbert Studtrucker in der Fassung vom 08.04.2025

Immissionsschutzgutachten IBAS Ingenieurgesellschaft mbH in der Fassung vom 05.06.2024

V. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Höchststadt Ost Erweiterung Omnibus Vogel" beschlossen. Der Aufstellungstermin wurde am 04.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2023 bis 06.10.2023 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 hat in der Zeit vom 04.09.2023 bis 06.10.2023 stattgefunden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2025 bis2025 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2025 als Satzung beschlossen.

Höchststadt a. d. Aisch, den Siegel Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstrunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen zuvor der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Höchststadt a. d. Aisch, den Siegel Bürgermeister

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - Extern

Umweltbericht Büro für Landschafts - u. Freiraumplanung Dipl. - Ing. Herbert Studtrucker in der Fassung vom 08.04.2025 (Punkt 5.2.3)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Flächenumfang: 1646 m²
Ausgangszustand: Acker / Kategorie I oberer Wert
Degradierter Feuchtwald / Kategorie 2 unterer Wert
Zielzustand: Gebiete der Kategorie III mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt



Übersicht Lage AE - Fläche



Lage AE - Fläche, Teilfläche Flurstück 237, Gemarkung Unterneselbach, Stadt Neustadt a. d. Aisch

Stadt Höchststadt a. d. Aisch
17. Änderung Bebauungsplan Nr. 02 "Höchststadt Ost Erweiterung Omnibus Vogel" gemäß § 13 BauGB vereinfachtes Verfahren, Gmkg. Höchststadt a. d. Aisch, Fl. - Nr. 755, 756/2, 757/3, 759/3, 758, 757/1, 753, 753/2, 753/1

Teilübersicht M = 1:2500

M = 1:1000

Stadt Höchststadt a. d. Aisch
Marktplatz 5
91315 Höchststadt a. d. Aisch

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

PLANFERTIGER

Höchststadt a. d. Aisch, den 08.04.2025

Frankenstraße 33
91086 Möhrvorhof
Telefon 0913147275
Telefax 0913145102

RECK
RECK
helmut-reck@online.de
www.helmut-reck.de

Ingenieurbüro für Gesamtplanung