



**STADT HÖCHSTADT
AN DER AISCH**

**LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
ZUR 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN „HÖCHSTADT OST“**

"SO GESUNDHEIT"

ENTWURF

FASSUNG: 14.07.2025

III Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Im SO sind Gebäude für ein Gesundheitszentrum mit medizinischen Zusatzeinrichtungen, gewerbliche Einrichtungen mit medizinischen Nutzungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, dem SO dienende gastronomische Einrichtungen, Übernachtungsmöglichkeiten für Patienten, Wohnnutzungen für medizinisches Personal und betriebszugehörige Wohnungen, sowie dem SO dienende Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Freiflächen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
- 2.2 Als maximale Gebäudeoberkante (OKmax) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum oberen Abschluss der Wand (Oberkante Attika).
- 2.3 Im SO darf die OKF des Erdgeschosses maximal 0,40 m über der Geländeoberfläche am Mittelpunkt der Gebäudefront (Straßenseite) liegen. Maßgeblich ist das natürliche Gelände gemäß Höhenlinien im Planblatt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im SO gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB, in der nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 45 m zulässig sind.

4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im SO beinhalten die Baugrenzen keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten.

5 Kfz-Stellplätze / Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Sondergebiet (SO) ist abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) lediglich ein Stellplatznachweis in Höhe von 35 % der nach dieser Verordnung sonst erforderlichen Stellplatzanzahl zu erbringen.
- 5.2 Kfz-Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragenzufahrten und -bauwerke sind im gesamten Sondergebiet (SO) allgemein zulässig. Sie dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, sofern dem keine anderweitigen Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Sichtflächen etc.) entgegenstehen. Tiefgaragen sind auch unterhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

- 6.1 Im SO sind Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von je maximal 22,00 m² zulässig.
- 6.2 Einfriedungen sind nur als oberflächenbehandelte Metallgitterzäune mit einer Maximalhöhe von 2,2 m und Übersteigsicherungen zulässig.

**7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 7.1 Auf Flach- oder Pultdächern sind - außerhalb der Flächen für notwendige technische Anlagen - flächendeckend technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren.

**8 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 8.1 Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

**9 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 9.1 Aufgestellte Werbeanlagen und Schilder auf dem Dach, bis zu einer Höhe von 1,00 m, sind zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen.
- 9.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

**10 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin sind Geländesprünge und Stützmauern unzulässig.

**10.1 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

**11 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

Schotterungen oder Mulchen sowie versickerungsfähige Materialien sind zulässig. Alle nicht versiegelten Flächen werden begrünt / bepflanzt.

V Textliche Hinweise**1 Angrenzender Baumbestand**

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen die als zeichnerische Hinweise dargestellten, an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandsbäume erhalten werden - mit Ausnahme der in den zeichnerischen Hinweisen als zu fällende Bäume dargestellten Bestandsbäume. Um dies zu erreichen, sind im Zuge der Bauarbeiten in den Wurzelschutzbereichen fachgerechte Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen. **Im Falle einer unvermeidlichen Rodung einzelner Bäume muss vor der Fällung durch einen fachkundigen Biologen untersucht werden, ob diese Bäume artenschutzrechtlich relevante, aktuell oder regelmäßig genutzte Lebensstätten**

aufweisen (z.B. Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen). Sollte dies der Fall sein, ist vor der Fällung bei der Regierung von Mittelfranken / Höhere Naturschutzbehörde ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu stellen.

2 Baumpflanzungen, Abstände

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 1,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

3 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Sämtliche Bodenbeobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt anzuzeigen.

4 Bodenschutz / Altlasten

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt sind in diesem Fall umgehend zu verständigen und ein privater Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG ist einzuschalten, um eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser durchzuführen.

5 Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens, zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht, wenn möglich zwischenzulagern und wieder einzubauen.

6 Regelung des Grundwasserabflusses / Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Erlangen-Höchststadt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

7 Sammlung von Niederschlagswasser

Im Sondergebiet soll durch geeignete Anlagen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Das gesammelte Wasser soll z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Nürnberg, 14.07.2025

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang

Landschaftsplanung Klebe

in Zusammenarbeit mit der Stadt Höchststadt