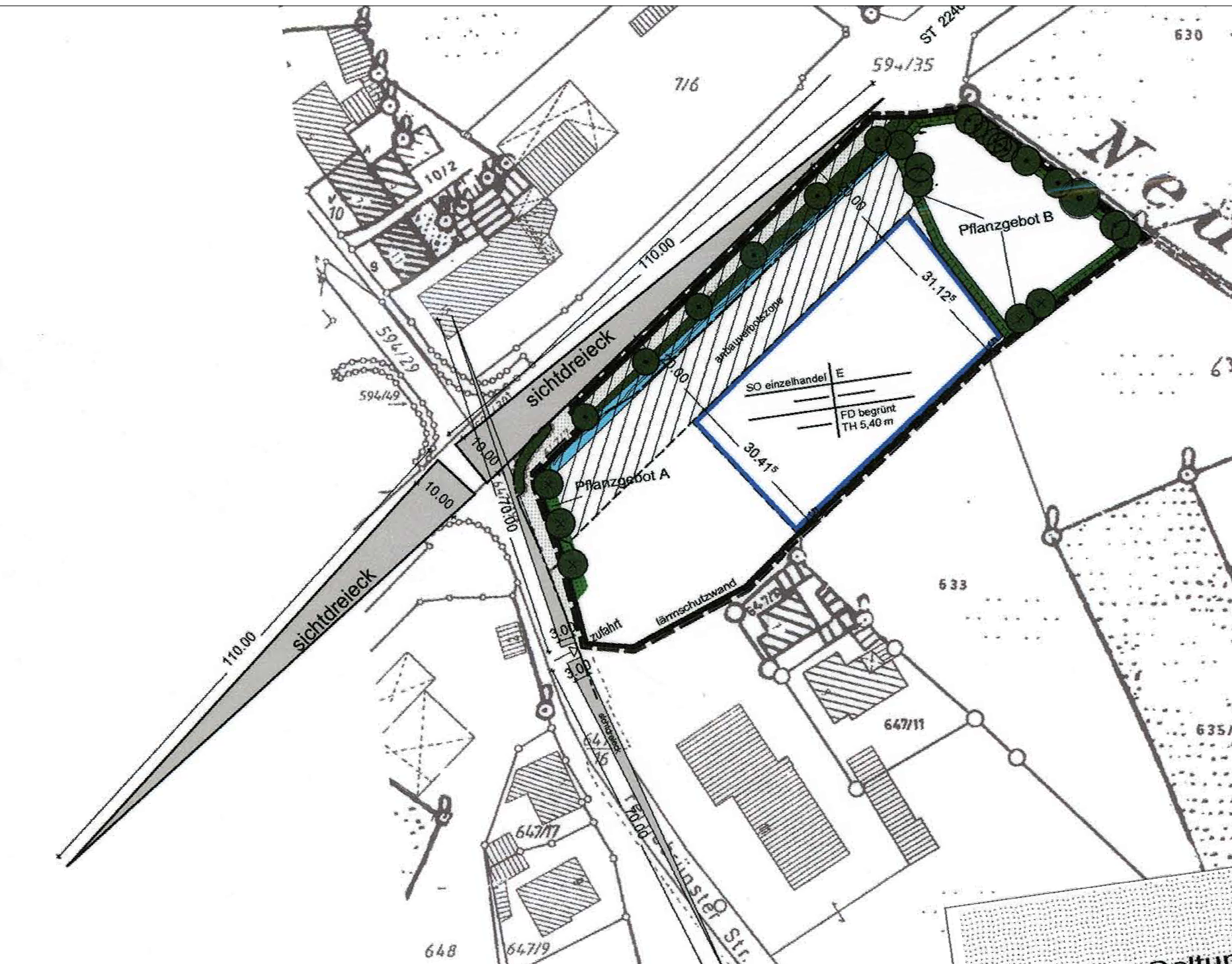
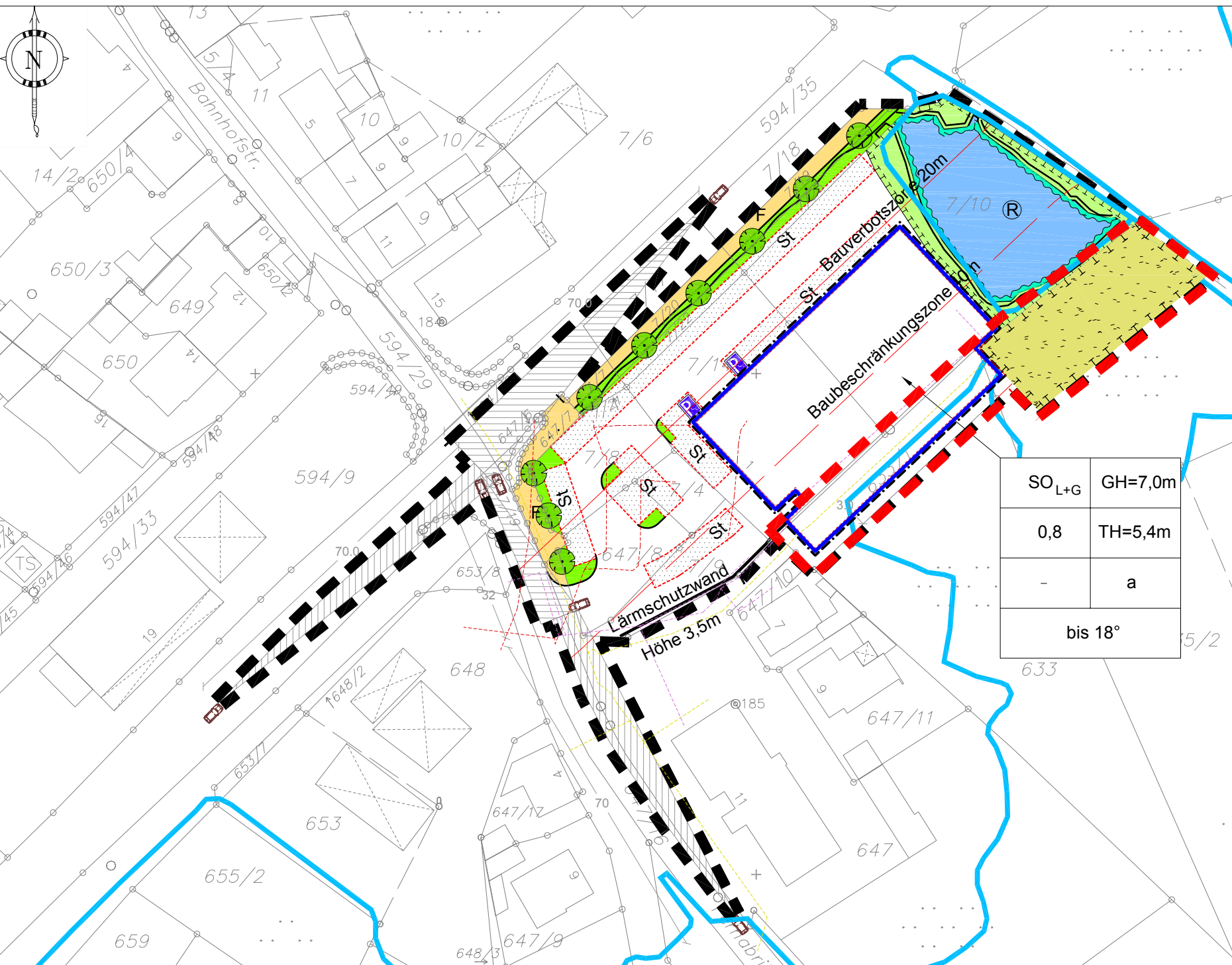


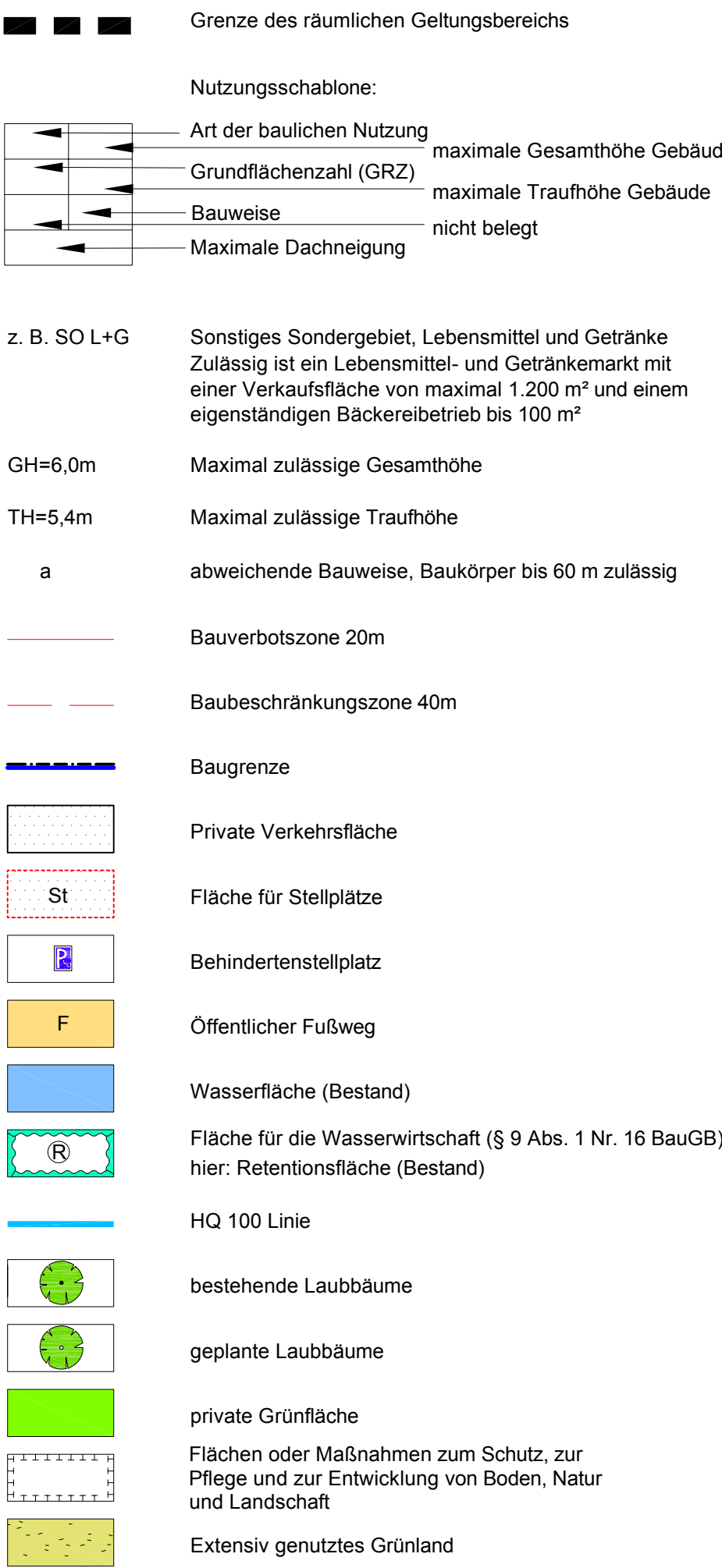
Rechtskräftiger Bebauungsplan



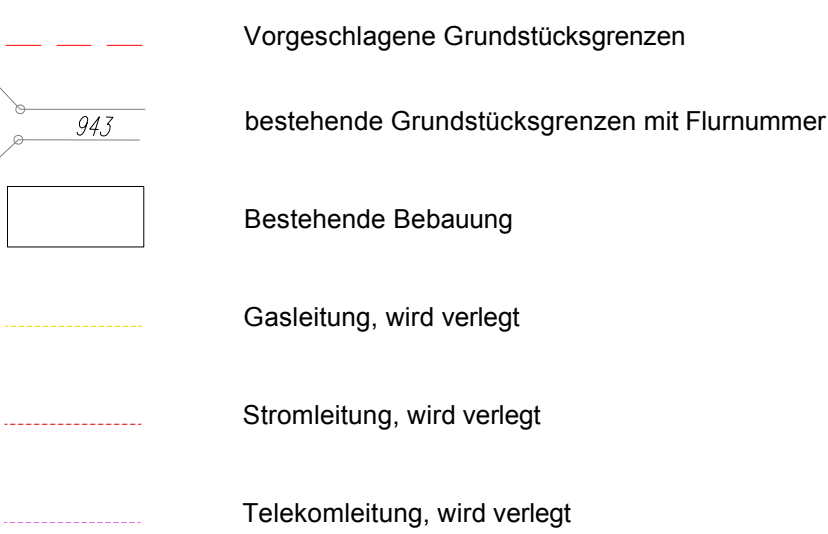
1. Änderung



I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise



III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen oder Nutzungsregelungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen oder der Neubeschluss des Durchführungsvertrages sind zulässig. Zulässig sind ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und ein eigenständiger Bäckereibetrieb mit max. 100 m² Verkaufsfläche.
- Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder Aufsichtspersonal sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vergnügungstätten sind zulässig.
- Es gilt eine maximale Gesamthöhe (GH) und eine maximale Traufhöhe (TH) entsprechend Planeintrag in der Nutzungsschablone. Diese maximalen Höhen beziehen sich relativ auf die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassade oder des Fassadenstücks.
- Im abgegrenzten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Grundstücksgrenze und Lärmschutzwand sind Spalierobstbäume zu pflanzen.
- Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind ausserhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.
- Die Erdschöffuflbodemhöhe muss einen Freibord von mindestens 30 cm über der Höhenkote von 321,17 m, ü. NN, des HQ 100 einhalten. Abweichungen vom Freibord von weniger als 30 cm dürfen aufgrund des bereits bestehenden Gebäudetils baulich ausgeführt werden.
- Werbefflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch firmenspezifische Farben mit ein.
- Gebäude sind farblich zu gestalten. Firmenspezifische Farben dürfen maximal 30% der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. Es dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Reintöne Farben sind unzulässig. Die Farbgestaltung ist folgender Farbpalette zu entnehmen:

Weiß	hellgrau	grau	hellblau	hellgrün
------	----------	------	----------	----------
- Abweichend von den Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen Baukörper mit einer Länge bis 60 m errichtet werden („Abweichende Bauweise“). Ein Grenzabstand von 3,0 m ist mindestens einzuhalten.
- Die Dachdeckung hat in nicht fernwirksamen, nicht glänzenden Materialien zu erfolgen. Leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
- Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m baulich senkrecht zu gliedern.
- Sichtfelder auf den Straßenverkehr oder Radverkehr sind dauerhaft freizuhalten. Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

IV. Textliche Hinweise Städtebau

- Innerhalb der Anbauverbotszone der ST 2246 können Befeulungen nur für die Errichtung von Stellplätzen und deren Bepflanzung erteilt werden. Werbe- oder Hinweisschilder sind ausserhalb der Anbauverbotszone so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit des Autofahrers nicht beeinträchtigen. Sie müssen am Ort der Leistung stehen.

V. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

- Einfriedigungen
 - 1) Zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig.
 - 2) Die Errichtung von Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich ist unzulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante aufweisen oder in Abständen von höchstens 10m mit Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere versehen werden.
 - 3) Zulässige Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune, Holzlatenzäune und Stabgitterzäune.
- Flächenbefestigungen
 - Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenjugenpflaster, großflügeliges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen o.ä.) befestigt werden.
- Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung
 - Gezielte Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen von öffentlichen Straßen- und Wegebau nicht einsehbar sein.
- Private Grünflächen
 - Zur landschaftlichen Einbindung, Erhaltung von Vegetationsbeständen und Untergliederung des Sondergebietes sind nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen festgesetzt, deren Lage und Abmessung sich nach den Eintragungen im Planblatt bemessen.
- Fläche mit Maßnahme zur Regelung des Wasserhaushaltes
 - Im Anschluss an die Grünfläche entlang des Radweges an der Ortsumgehungsstraße ist nach §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ein offener Graben zur Aufnahme unbelasteter Dach- und Oberflächenwasser mit einer Breite von durchschnittlich 2,5m festgesetzt. Der Graben ist so an das Muldensystem innerhalb der Ausgleichsfläche anzuschließen, dass eine Absetzung und zeitlich verzögerte Ableitung von Abflussspitzen in den Neubach möglich ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen:
 - Umgestaltung und Entwicklung der 976,0m² großen östlichen Teilfläche der Flurnummer 7/10, Gmkg. Großhabersdorf. Die Fläche ist in ihrem aktuellen Zustand zu erhalten. Im Wechsel sind 30% der vorhandenen Gehölze (Schwarz-Erlen) alle 10 Jahre durch auf Stocksetzen zu verjüngen.
 - Umgestaltung und Entwicklung einer 1.578,0m² großen Teilfläche auf der Flurnummer 137, Gmkg. Großhabersdorf. Zuordnungsfestsetzung nach §9 (1a) BauGB auf der bisher ackerbaulich genutzten Fläche ist gemäß Pflanzentabelle eine Waldanteilpflanzung (ca. 20,0 x 52,6m) mit vorgelagerter Krautbaum (Breite 10 m, Länge ca. 52,6m) zu entwickeln. Der Waldmantel ist durch Vorpflanzung vor die vorhandenen Gehölzbestände anzulegen. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig mit 2 x 1,5m Abstand und in Gruppen zu 3-5 Pflanzen einer Art. Durch bedarfsweise Entnahme von Einzelbäumen und einem abschnittsweise auf Stocksetzen der Gehölze im Abstand von 10-15 Jahre, ist der gestufte Aufbau zu erhalten. Die Einhaltung der Schutzabstände zur bestehenden 2x380-1220KV-Freileitung ist zu beachten. Der Krautbaum ist durch Selbstausaat zu entwickeln. Er ist alle 2 Jahre ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.

Nummerierung der Reihen ausgehend vom bestehenden Wald in Richtung Süden:	
Reihe 1 und 2	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Carpinus betulus
Hainbuche	
Reihe 3 und 4	Acer campestre
Feld-Ahorn	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Prunus avium
Vogel-Kirsche	
Reihe 5 bis 8	Acer campestre
Feld-Ahorn	Cornus sanguineum
Hartnagel	Cornus mas
Kornelkirsche	Corylus avellana
Hassel	Corylus xylosteum
Heckenkirsche	
Reihe 9-10	Ligustrum vulgare
Liguster	Prunus spinosa
Schlehe	Rosa canina
Hundsrose	Rosa pendulina
Alpenrose	
Pflanzqualität:	Container, H 60-100cm

VI. Hinweise Grünordnung

- Hinweise zu naturschutzfachlichen Maßnahmen
 - Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökofachkataster, Bay. Landesamt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.
- Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19371 und unter Berücksichtigung des §12 BBodSchV auszuführen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8, Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (FGSV, Ausgabe 2013 oder DVGW, Merkblatt GW125, Ausgabe 2013) zu beachten.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 15.03.2016

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 17.12.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit integriertem Grünordnungsplan „Fernabrünsters Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung an den Amtstafeln am 11.03.2016 in der Zeit vom 18.03.2016 bis 19.04.2016 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf, Stand 15.03.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 17.03.2016 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 25 „Fernabrünsters Straße“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 12.05.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 20.11.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich an den Amtstafeln am 04.10.2016 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 25, Stand 12.05.2016, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 07.10.2016 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 15.12.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Fernabrünsters Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 15.12.2016 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 15.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Großhabersdorf, 13.06.2017
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde vermerkt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Fernabrünsters Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan zum 16.06.2017 in Kraft tritt. Die Planung liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 16.06.2017 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

Großhabersdorf, 16.06.2017

Bürgermeister

Erster Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPRUG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 mit der Bezeichnung „Fernabrünsters Straße“ in Großhabersdorf.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des früheren Bebauungsplanes einschließlich der Erweiterung der Baufäche nach Südosten sowie die Flächen der Sichtdreiecke, die bislang nicht innerhalb des Geltungsbereichs lagen. Die Flurnummern lauten: 7/4; 7/7; 7/8; 7/9; 7/14; 7/17; 7/21; 7/22; 633/1; 647/6; 647/7; 647/8 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 594/35 (Staatsstraße); 636 (Ökoausgleichsfläche); 647 (Bauhof) und 647/16 (Fernabrünsters Straße). Sie sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 15.12.2016 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Fernabrünsters Straße" wird hiermit aufgeführt.

Großhabersdorf, den 13.06.2017

Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Gemeinde Großhabersdorf

Landkreis Fürth

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 25 "Fernabrünsters Straße"

Fertigung

Stand 15.12.2016

Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtlundland.net