

**Begründung zur**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 10 „An den Weingärten“**  
**der Gemeinde Großhabersdorf**



**Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „An den Weingärten“ der Gemeinde Großhabersdorf wurden die Grundstücke Fl.Nrn. 414/5 und 414/6, Gemarkung Großhabersdorf, zwar in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, jedoch wurden für diese Grundstücke keine Festsetzungen getroffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden für die genannten Grundstücke Festsetzungen getroffen, die auf den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aufbauen. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke im ursprünglichen Bebauungsplan erfolgte im ersten Jahrzehnt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Fertigstellung der Erschießungseinrichtungen (1992 bis ca. 2000). Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte die Auslegung der Festsetzungen, aufgrund der damaligen Rechtsauffassung und Rechtsprechung für öffentliches Baurecht, anders.

Damit die jetzt beabsichtigte Wohnbebauung sich der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet anpasst, ist es erforderlich, dass die in der 1. Änderungssatzung

getroffenen Festsetzungen angepasst werden. Das Grundstück Fl.Nr. 416/79, Gemarkung Großhabersdorf, ist im Bereich der 2. Änderung des bebauungsplans aufgenommen, da dieses Grundstück auch vom Geltungsbereich der 1. Änderung betroffen war und durch den Wegfall der Freileitung, welche im Ausgangsbauungsplan enthalten war, nun anders baulich genutzt werden kann.

### **Verfahren der Bebauungsplanänderung**

Da die bisher getroffenen Festsetzungen nur konkretisiert werden, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 BauGB genannten Belange sind durch die Änderung nicht getroffen. Daher wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „An den Weingärten“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt und es wird nur das Landratsamt Fürth als Bauaufsichtsbehörde im Verfahren beteiligt, da die Betroffenheit von weiteren Behörden und Fachverbänden nicht gesehen wird.

### **Begründung der einzelnen Festsetzungen**

#### a) Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports

Beim ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Standorte für Garagen und Stellplätze festgelegt, da vorgesehen war, dass entlang der zu bauenden Erschließungsstraße öffentliche Kfz-Stellplätze angelegt werden. Damit die notwendigen Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen die Nutzbarkeit der geplanten öffentlichen Stellplätze nicht einschränken, wurde diese Verfahrensweise gewählt. Die Erschließungseinrichtung und die öffentlichen Stellplätze sind fertiggestellt und eine Erweiterung von öffentlichen Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Daher besteht von Seiten der Gemeinde kein weiteres Regelungsinteresse, wenn bei der Anlegung von Kfz-Stellplätzen die Abstandsflächenregelung nach der BayBO eingehalten werden und die Zufahrt die Benutzbarkeit der vorhandenen öffentlichen Kfz-Stellplätzen durch private Maßnahmen nicht eingeschränkt werden.

#### b) Zulässigkeit von anderen Dachformen bei Nichthauptdächern

Bei der bisherigen Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 „An den Weingärten“ wurde nur für Hauptdächer ein Satteldach zwingend gefordert. Für Nebendächer wurden auch andere Dachformen zugelassen. Damit der gestalterisch geschlossene Eindruck der bisherigen Bebauung erhalten bleibt, ist die Festsetzung zu ergänzen.

#### c) Beschränkung der Kniestockhöhe bei Hauptdächern

Bei der bisherigen Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 „An den Weingärten“ wurde nur für Hauptdächer die Kniestockhöhe zwingend gefordert. Für Nebendächer wurden auch höhere Kniestockhöhen zugelassen. Damit der gestalterisch

geschlossene Eindruck der bisherigen Bebauung erhalten bleibt, ist die Festsetzung zu ergänzen

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Umweltverträglichkeit**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „An den Weingärten“ nur baugestalterische Regelungen trifft und kein weiteres Baurecht schafft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. die Umweltverträglichkeit der Bauleitplanung nicht zu prüfen.

### **Verfahrenshinweise**

1. Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 30.06.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „An den Weingärten“ beschlossen. Auf die Änderung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf am 01.07.2022 hingewiesen. Weiterhin wurde eine entsprechende Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Großhabersdorf ([www.grosshabersdorf.de](http://www.grosshabersdorf.de)) in der Zeit vom 01.07. bis 19.08.2022 veröffentlicht. Auf die Tatsache, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wurde sowohl an den Bekanntmachungen an den Anschlagtafeln als auch in der Internetseite hingewiesen.

Großhabersdorf, 08.09.2022



Zehmeister - 1. Bürgermeister



2. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.07. bis 19.08.2022. Die Bevölkerung wurde durch die öffentliche Bekanntmachung vom 01.07.2022 von der Auslegung unterrichtet. Der Gemeinderat Großhabersdorf hat sich in seiner Sitzung vom 08.09.2022 mit den eingegangenen Stellungnahmen befasst.

Großhabersdorf, 09.09.2022



Zehmeister

1. Bürgermeister



3. Das Landratsamt Fürth wurde als betroffene Fachbehörde mit Schreiben vom 01.07.2022, Akz. I/1-G610-Sa, von der Absicht unterrichtet, dass der Bebauungsplan geändert werden soll und um Stellungnahme bis zum 18.08.2022 gebeten. Der Gemeinderat Großhabersdorf hat sich in seiner Sitzung vom 08.09.2022 mit der eingegangenen Stellungnahme befasst.

Großhabersdorf, 09.09.2022



Zehmeister  
1. Bürgermeister



4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.09.2022 die 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 10 „An den Weingärten“ zur Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung zum Inkrafttreten der 2. Änderung wurde mit Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln am 16.09.2022 veröffentlicht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung auf der gemeindlichen Internetseite [www.grosshabersdorf.de](http://www.grosshabersdorf.de) am 16.09.2022 veröffentlicht.

Großhabersdorf, 19.09.2022



Zehmeister - 1. Bürgermeister



### Kosten

Neben den Kosten für das Aufstellungsverfahren fallen weitere Kosten für die Gemeinde

Großhabersdorf nicht an, da die Erschließungseinrichtungen vollständig hergestellt sind. an.

Großhabersdorf, 08.09.2022

Gemeinde Großhabersdorf



Zehmeister  
1. Bürgermeister

