

SATZUNG

SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET " STAMMESMÜHLE "

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 03.03.2011 und auf Grund des

- §§ 1 bis 4a, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
- Art. 81 Abs. 2 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 22. Juli 2008 (GVBl. S. 709),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400),
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)

folgende

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

§ 1	Für das Gebiet	"STAMMESMÜHLE"
------------	-----------------------	-----------------------

welches das Flurstück Nr. 321, Gemarkung Großhabersdorf, umfasst, ist ein Bebauungsplan aufgestellt/geändert worden. Er trägt die Bezeichnung

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 " STAMMESMÜHLE " GEMEINDE GROSSHABERSDORF

§ 2	Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 besteht aus
------------	---

- Begründung
- Planblatt, M = 1 : 1000
- Satzung

§ 3	Planungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	Festsetzungen	und	bauordnungsrechtliche
------------	---	----------------------	------------	------------------------------

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



1.2 Die unter § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbau-betriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 In dem mit WA gekennzeichneten Bereich gelten bezüglich der Vollgeschosse (§§ 16, 18 und 20 BauNVO) im Sinne des Art. 83 Abs. 7 BayBO sowie für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ bzw. GFZ, §§ 16, 17 und 19 BauNVO) die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Werte/Bestimmungen:

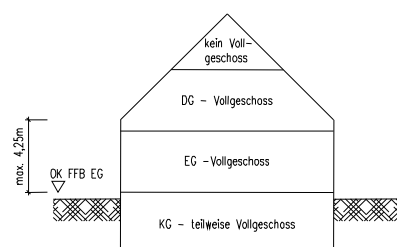
Nutzung gem. § 4 BauNVO	Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse:	max Grund- flächenzahl GRZ	max Geschoss- flächenzahl GFZ:
WA	Unter- und Erd- und Dachgeschoss oder Unter- und Erd- und Obergeschoss	0,4	0,8

Hinweis: Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes können dazu führen, dass die angegebene Obergrenzen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können.

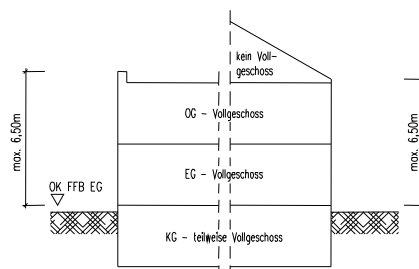
2.2 In dem mit WA gekennzeichneten Bereich gilt für die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude folgende Obergrenze, bezogen jeweils auf die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens:

Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse:	max. mögliche Wandhöhe an der Traufseite
Unter- und Erd- und Dachgeschoss oder Unter- und Erd- und Obergeschoss	4,25 m 6,50 m

Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung bzw. der Attika gemessen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.



Satteldach, DN 30° - 48°
(KG), EG und DG = Vollgeschoss



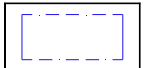
freie Dachform, DN 0° - 30° (15°)
(KG), EG und OG = Vollgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In dem mit WA gekennzeichneten Bereich gelten bezüglich der Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und der zulässigen Gebäudetypen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Werte/Bestimmungen:

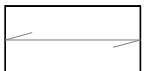
Bauweise gem. § 22 BauNVO	Zulässige Gebäude:
offene Bauweise	Einzelhäuser oder Doppelhäuser

- 3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des § 6 BayBO.



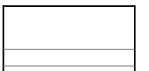
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

- 3.3.1 Die Hauptfirstrichtung lt. Planeintrag ist nicht bindend.



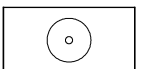
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern oder mehreren Einzelhäusern auf einem Grundstück ist mindestens eine Pflanzung pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte vorzunehmen.
Im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen ist ein Pflanzplan mit Darstellung des Baumstandorts, der Baumart, der Wuchsform (Hochstamm oder Stammbusch), der Pflanzgröße (Stammumfang mind. 12 cm) sowie der Pflanzzeit zu erstellen.
Die Pflanzmaßnahmen müssen bis zum 15. April des Jahres, welches auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt, durchgeführt sein.

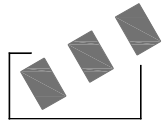


- 13.2 Versiegelungen
Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Stellplatz-, Hof-, Fußwegflächen, usw. sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

- 13.3 Geplante Dränageleitungen dürfen grundsätzlich nicht an die Abwasserleitungen angeschlossen werden. Das anfallende Wasser aus Dränageleitungen muss durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.2 Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Dachform und Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Einzelne Schuppen/Gartengerätehäuschen bis 6,00 m² Grundfläche und 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.



B. Örtliche Bauvorschriften (§9 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform und -neigung

Bezüglich der Dachformen und -neigungen bestehen folgende Festsetzungen:
Soll das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgeführt werden, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.
Soll das Obergeschoss als Vollgeschoss ausgeführt werden, sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Einschränkend hierzu beträgt bei Pultdächern die maximale Dachneigung 15°.
Krüppelwalmdächer und asymmetrische Dachneigungen bei Satteldächern sind nicht zulässig.
Giebelseitig zusammengebaute Dächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Bezüglich der Dacheindeckungsart und -farbe bestehen keine Festsetzungen.
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gem. Art. 57 BayBO, sowie begrünte Dächer sind zugelassen. Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
Dachterrassen sind bis zu einer Fläche von maximal 1/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
Dachgauben sind nur im Bereich der Dachgeschosse als Vollgeschosse (Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48°) als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig.
Die maximale Gaubenbreite beträgt 4,00 m für einzelne Gauben. Der Mindestabstand der Gaubenwand zur Ortsgangkante beträgt 1,50 m; der lichte Mindestabstand zwischen den einzelnen Gauben beträgt ebenfalls 1,50 m; die Firstoberkante der Gauben muss mindestens 50 cm unter der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
Gauben sind nur in der untersten Ebene des Dachgeschosses zulässig.

1.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist nach Möglichkeit so zu gestalten, dass die Nutzung der Sonnenenergie im größtmöglichen Maße erfolgen kann.

1.5 Kniestock

Ein Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Fußfette, ist nur bei einer Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig (Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48°).

1.6 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind, falls verputzt, mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Oberflächen von Anbauten und Nebengebäuden sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig.
Eine Fassadenbegrünung als Klimaausgleich wird empfohlen.

2. Garagen/Stellplätze

2.1 Standort

Der Standort für Garagen und Carports kann auch außerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich; Sichträume gem. § 2, der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) sind einzuhalten. Die Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Großhabersdorf, in ihrer jeweils gültigen Fassung, ist anzuwenden.

2.2 Dachform

Die Garagendächer sind analog zur zulässigen Dachform und –neigung des Hauptgebäudes auszuführen. Begrünte Dächer sind möglich, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Die Dacheindeckung, die Tore und die Fassadengestaltung sind analog zum Wohngebäude auszuführen bzw. darauf abzustimmen.

Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig, das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,10 begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe von max. 1,10 m auszuführen.

Die übrigen Einfriedungen haben mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen; die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

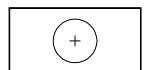
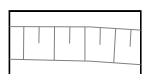
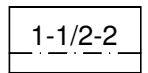
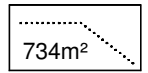
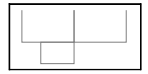
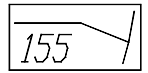
Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun als bepflanzte Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

4. Müllbehälter

Die erforderlichen Müll- und Wertstoffbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden. Zur Entsorgung sind diese an die nächstgelegene geeignete öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Bebauungsvorschlag
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, -größen
4. Schnittlage
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bestehende Böschungs-/Geländekanten
7. Bestehender Laubbaum (Apfel, Stammdurchmesser 40-50 cm)
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 – 3 m³ nicht unterschreiten.
10. Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.
11. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können auf Antrag als Ausnahme zugelassen bzw. von den entsprechenden Festsetzungen befreit werden.
12. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.



aufgestellt am 24. März 2011, geändert am 20. Mai 2011

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf

-
- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom 03.03.2011 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" in der Fassung vom 24.03.2011 hat in der Zeit vom 24.03.2011 bis 06.05.2011 stattgefunden.
 - 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" in der Fassung vom 24.03.2011 hat in der Zeit vom 24.03.2011 bis 06.05.2011 stattgefunden.
 - 4) Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" in der Fassung vom 24.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2011 bis 06.05.2011 beteiligt.
 - 5) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" in der Fassung vom 20.05.2011 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2011 bis 04.07.2011 öffentlich ausgelegt.
 - 6) Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

-
- 7) Das Landratsamt Fürth hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB und § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

-
- 8) Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "STAMMESMÜHLE" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB, oder soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister
