



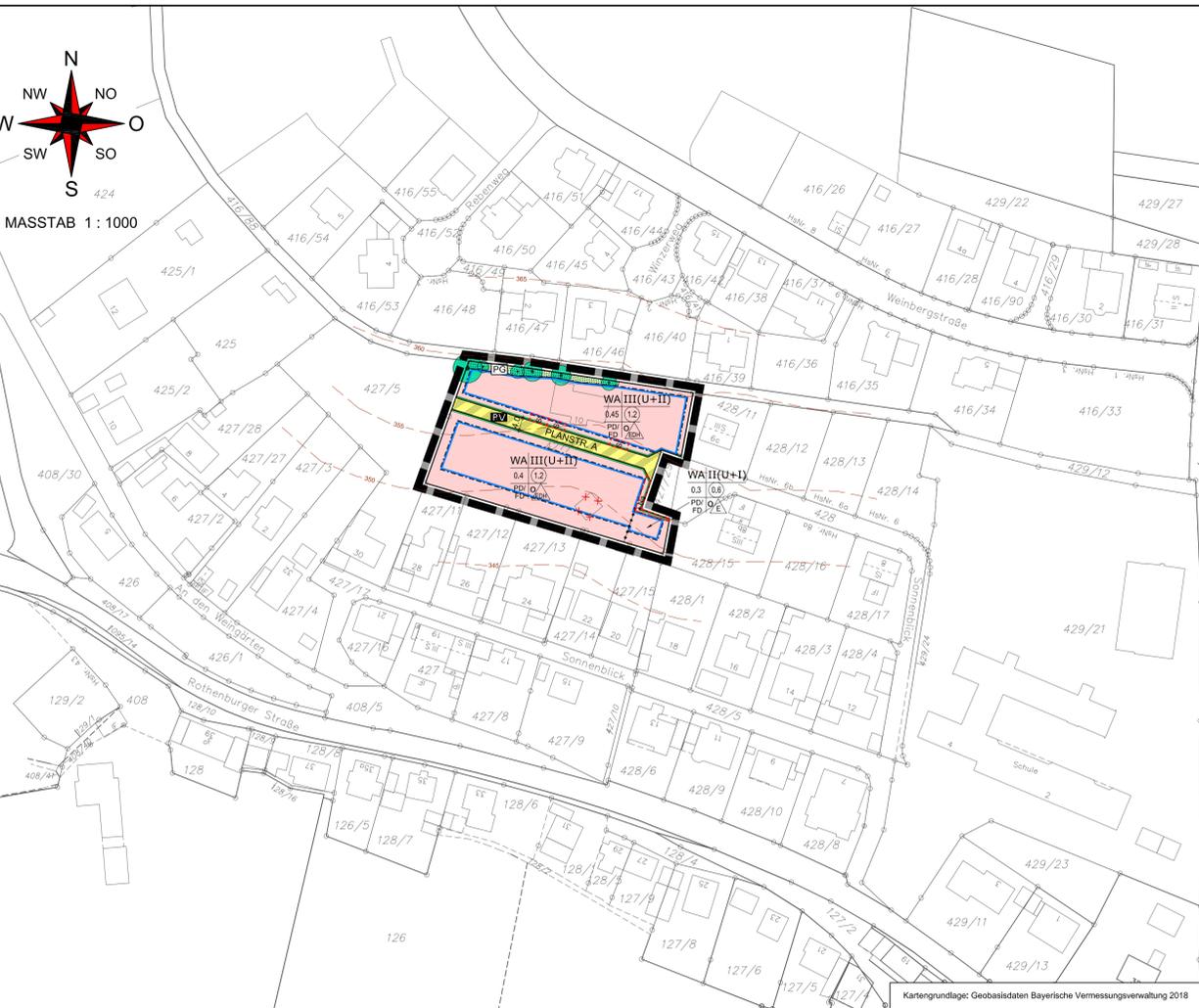
GEMEINDE GROSSHABERSDORF BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS FÜRTH

SONNENBLICK II



MASSTAB 1 : 1000



Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2018



Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche, insg. ca. 1.578m²
Okokontofläche der BAFONDS e.K.
Projekt-ID: D59-WUG-420-TH-L213
Details zur Anrechenbarkeit bzw. Verzinsung siehe Begründung

Entwicklungsziele:
Eichen-Hainbuchenwald, frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung; ca. 778 m² mit Kompensationsfaktor 2,0 = 1.556 m² anrechenbare Ausgleichsfläche
Waldrand, mehrstufig mit extensiv genutztem (Kraut-, Stauden- u. Gebüsch-) Saum, mind. 8-10 m breit;
ca. 800 m² mit Kompensationsfaktor 1,5 = 1.200 m² anrechenbare Ausgleichsfläche

Quelle: Luftbild - BayernAtlas - Bay. Vermessungsverwaltung
Gemeinde Großhabersdorf
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Sonnenblick II"

Okokontofläche Fl.Nr. 883, Gmkg. Thellenhofen in der Gemeinde Thellenhofen - Eigentümer BAFONDS e.K.
maßstab: 1 : 1.000 (DIN A4) bearbeitet: ws
datum: 10.01.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt + Enders + Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90461 Nürnberg, Gedenkerstr. 85
Tel. 0911/39357-0 Fax 0911/39357-69
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II", Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth.
Grundlage: Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Großhabersdorf vom 01.03.2018.

Präambel

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834)
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1999 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- g) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Charakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Ferienwohnungen werden auf 2 je Baurecht beschränkt. Damit wird dem touristischen Bedarf Rechnung getragen.
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II (+U). Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.
 - 2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III (+U+U). Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei II (+U) 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenwand / OK Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt bei II (+U) 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Der First muss im Bereich der maximalen Firsthöhe mindestens jeweils 2,40 m von den südlichen Gebäudeaußenwänden zurückspringen. Im Bereich der Rücksprünge ist eine Staffelung nach unten bis zur max. Traufhöhe möglich.
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III (+U+U) 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenwand / OK Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt bei III (+U+U) 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Der First muss im Bereich der maximalen Firsthöhe mindestens jeweils 2,40 m von den seitlichen Gebäudeaußenwänden zurückspringen. Im Bereich der Rücksprünge ist eine Staffelung nach unten bis zur max. Traufhöhe möglich.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene abbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Maßzahlen

- 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

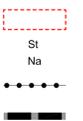
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Private Grünflächen und Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch- und Baumpflanzungen zu begrenzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestmaß ist pro geplantem Wohngebäude ein hochstämmiger, standortthemischer Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Standort ist von den jeweiligen Bauherren zu wählen). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsrundung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist zulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.
 - 9.2 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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

- 13.1 Erhaltungsgebot für Bäume
Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von insg. 1.578 qm der Fl.Nr. 883, Gmkg. Thellenhofen in der Gemeinde Thellenhofen festgesetzt. Die Fläche befindet sich im gewässlichen Okokont der BAFONDS e.K. Entwicklungsziel ist ein Eichen-Hainbuchenwald sowie ein mehrstufiger Waldrand mit vorgelagerten extensiv genutztem Saum (Details siehe Begründung).
- 13.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
Als vorgesehene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind an geeigneter Stelle im Geltungsbereich bzw. im Gemeindegebiet 9 Flach-Nistkästen für baumbewohnende Fledermaarten und 3 Nistkästen für kletter- und habichtbrütende Vogelarten aufzuhängen (Details siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Die CEF-Maßnahmen haben zeitgleich mit Verabschiedung der Satzung zu beginnen.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Stellplätze
Flächen für Nebenanlagen
 - 15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (rechtskräftiger Bebauungsplan) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Wohngebäude
 - 1.1 Dachform
Es sind Pult- und Flachdächer zulässig.
Aneinander gebaute Häuser diese Dachform und Firstrichtung aufweisen.
 - 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, sofern die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dachendeckung
Es sind alle Dachendeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Bei Dachdeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Soweit kein Flachdach und kein begrüntes Dach errichtet wird, ist das Dach in roter bzw. rotbrauner Farbe zu gestalten.
 - 1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben etc.) sind zugelassen.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - 1.5 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen (und Firsthöhen) eingehalten werden.
 - 1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Oberflächen von Anbauten und Nebengebäuden sind zugelassen an das Hauptgebäude anzuschließen. Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind zugelassen. Eine Fassadenbegrenzung als Klimageschlecht wird empfohlen.
 - 1.7 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfrüchtigung ist frei wählbar.
 - 1.8 Höhenlage
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 50 cm über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.
 - 1.9 Geländeanpassung
 - 1.9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen teilweise max. bis zu Kellergeschossfußbodenoberkante (KFOK), bergseitig maximal bis zur Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) vorgenommen werden.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abragung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Die Höhenänderungen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
Sitzmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig.

WA

II(I+U)

III(II+U)

z. B. 0.4

z. B. 1/2

- 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen, Carports und Stellplätze sind dem natürlichen Gelände anzupassen.
 - 2.2 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzbedarfsatzung vom 01.06.1993.



C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücknummern
- 3. Bestehende bauliche Anlagen
- 4. abzubrechende Bauteile
- 5. Höhenlinien
- 6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
- 7. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19231 sowie § 12 BBO/BauZV zu beachten (wässerliche Ausführung).
- 8. Atlanten
Sollten während der Bauarbeiten Materialien gefunden werden, welche auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist das Landratsamt Fürth sofort zu informieren.
- 9. Rücktauschsicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabrichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen.
- 10. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
- 11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Zwischen geplanten Baustandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 12: "Baumuffahrungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- 12. Unterbringung von Telekommunikationslinien
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 13. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

PD, FD

- 14. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinerteile, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sonnenblick II", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2018 hat in der Zeit vom 01.10.2018 bis 05.11.2018 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2018 hat mit Schreiben vom 21.09.2018 bis 05.11.2018 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2019 bis 29.04.2019 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.01.2019 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 29.04.2019 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6. Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2019 die den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.01.2019 als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den 24.05.2019
 Biegel
1. Bürgermeister

Großhabersdorf, den 24.05.2019
 Biegel
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONNENBLICK II GEMEINDE GROSSHABERSDORF LANDKREIS FÜRTH



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

BAMBERG, 05.09.2018
GEÄ.: 10.01.2019
SATZUNGSBESCHLUSS: 09.05.2019

ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Heinstraße 12, 95041 Bamberg, Tel. 0911/39393, Fax 0911/39393
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt + Enders + Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90461 Nürnberg, Gedenkerstr. 85
Tel. 0911/39357-0 Fax 0911/39357-69
www.team4-planung.de info@team4-planung.de