

INGENIEURBUERO SCHNEIDER GmbH

GRUBERSTRASSE 1 8501 GROSSHABERSDORF TELEFON 09105 / 377

GEMEINDE GROSSHABERSDORF
BEBAUUNGSPLANENTWURF NR.10
AN DEN WEINGAERTEN M = 1:1000

AEENDERUNGEN	DATUM	GEZ
1 AEENDERUNG	30.3.88	SCHN
2 AEENDERUNG	13.7.88	SCHN
3 AEENDERUNG	11.10.89	SCHN

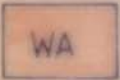
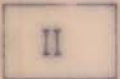
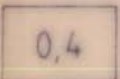
PLANNR	DATUM	PLANGR	GEZ
1	1.11.87		GEPR

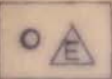
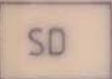
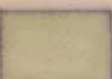
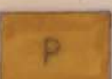
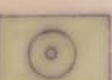
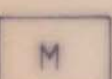
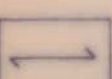
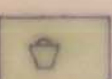
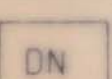
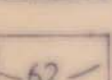
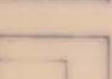
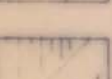


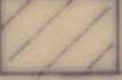
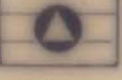
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1: 25000

DIE BEILIEGENDE SATZUNG IST BESTANDTEIL DIESES PLANBLATTES

- A) Zeichenerklärung für Festsetzungen und
B) Hinweise

- A)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A)  Allgemeines Wohngebiet
- A)  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II, wobei das 2. Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muß
- A)  Grundflächenzahl
- A)  Geschößflächenzahl

- A)  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- A)  Satteldach als grundsätzliche Dachform
- A)  Baugrenzen
- A)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Gehwege
Straßenbegrenzungslinie
- A)  öffentliche Grünfläche
- A)  öffentliche Parkfläche
- A)  Bepflanzung mit Solitär - Laubgehölzen bindend (heim. Gehölze)
- A)  Erhaltung von bestehenden Gehölzen
- A)  Stellfläche für Mülltonnen
- A)  Hauptfahrrichtung, bindend
- A)  Spielplatz
- A)  offener Bachlauf bzw. offene Abflußmulde
- A)  Dachneigung 38° - 48° , Kniestock max. 50 cm
 38° dürfen nicht unterschritten werden
- A)  Privatweg
- B)  bestehende Grundstücksgrenze und Flurstücksnummer
- B)  Bebauungsvorschlag
- B)  Hohenschichtlinie
- B)  geplante Grundstücksgrenzen
- A)  Aufschüttung / Abgrabung

- B)  Umgrenzung Garage / Garagenvorplatz
- B)  Wasserleitung Dillberggruppe
- A)  Vorbehaltsfläche für Kindergarten
- B)  20 KV Hochspannungsleitung
- B)  vorhandene Wohngebäude
- B)  vorhandene Nebengebäude
- B)  Bachverrohrung (vorhanden)
- A)  Standort Recyclingcontainer
- A)  Flächen für die Abwasserentsorgung (Grunddienstbarkeit)
- A)  Flächen für die Versorgung mit Elektrizität (Grunddienstbarkeit)

Aufstellungsvermerke

- a) Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat am 11.02.1987 gem. § 2 BauGB beschlossen, für das Gebiet An den Weingärten einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 des Landkreises Fürth vom 05.02.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Großhabersdorf, den **06. März 1990**

.....
Erster Bürgermeister

- b) Die Gemeinde Großhabersdorf hat entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom **20.01.88** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach rechtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 des Landkreises Fürth vom 05.02.1988 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Der Bebauungsplanentwurf wurde hierzu vom 08.02.1988 bis einschließlich 08.03.1988 im Rathaus Großhabersdorf ausgestellt.

Großhabersdorf, den **06. März 1990**

.....
Erster Bürgermeister

- c) 1. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.11.1988 nach § 7 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Großhabersdorf, den

.....
Erster Bürgermeister

- d) Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf am 24.08.1988 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Großhabersdorf, den 06. März 1990

.....
Erster Bürgermeister

- e) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 03.10.1988 bis einschließlich 03.11.1988 öffentlich ausgestellt und Ort der Auslegung wurden in den Amtsblatt Nr. 38 des Landkreises Fürth am 23.09.1988 ortsüblich bekanntgemacht. 1. beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.1988 von der Auslegung benachrichtigt.

Großhabersdorf, den 06. März 1990

.....
Erster Bürgermeister

- f) Der Gemeinderat Großhabersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 10 nach § 10 BauGB am 30.11.1988 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und dem Bebauungsplan.

Großhabersdorf, den 06. März 1990

.....
Erster Bürgermeister

- g) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Großhabersdorf, den 06. März 1990

.....
Erster Bürgermeister

- h) Der Bebauungsplan Nr. 10 ist nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung in Amtsblatt Nr. 3/90 des Landkreises Fürth vom in Kraft getreten. Er kann jederzeit bei der Gemeinde Großhabersdorf eingesehen werden.

Großhabersdorf, den 06. März 1990

.....
Erster Bürgermeister

S A T Z U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET

AN DEN WEINGÄRTEN

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gem. Gemeindebeschuß
vom 30.11.1988 und auf Grund der

- §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86
(BGBL.I S. 2253)
- Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 2.7.1982 letztmalig geändert durch Gesetz vom
6.8.1986 (CVBI.S.214)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
vom 25.1.1952

folgende

S A T Z U N G

§ 1 Für das Gebiet An den Weingärten

das begrenzt ist

im Süden:	durch die Flur Nr.	429/12, 428, 427/7, 427/5 425, 425/1
im Westen:	durch die Flur Nr.	424, 424/1, 424/2, 415/3, 415, 415/2, 414, 414/3, 414/2, 414/4, TF 408/2
im Osten:	durch die Flur Nr.	TF 409, 410, 411, 412, 418, 419, 420, 420/2, 429/5 429/2 (Förstersberg)
im Norden:	durch die Flur Nr.	TF 440/4, TF 440

ist eine Bebauungsplan aufgestellt worden. TF = Teilflächen

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 AN DEN WEINGÄRTEN

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 10 besteht aus

- Textteil - Satzung
- Planblatt
- Begründung und Erläuterung
- Statistik

§ 3 1. Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Planblattes.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach Eintrag und Festsetzung im Planblatt.

3. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie auch nach Landesrecht zulässig sind und eine Größe von 4 x 4 m sowie die maximale Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die materiell-rechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

4. Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht benötigten Hoffflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und in der Folgezeit zu unterhalten. Ausgenommen von der Grüngestaltung sind lediglich die Flächen für Zu- und Abfahrten, für Zugangswege im Grundstück, benötigte Hoffflächen, für Mülltonnenstandplätze und für Autoabstellplätze. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen geschehen.

5. Einfriedungen

Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe (einschl. Sockel) von max. 1,15 m auszuführen. Sockelhöhen von max. 0,15 m sind zulässig.

6. Stützmauern

Stützmauern zur Geländeänderung sind nicht zugelassen.

7. Garagen

Alle Garagen sind mit Satteldächern (Dachneigung und Eindeckung wie Haus) zu versehen. Die Garagen sollten möglichst in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden stehen.

7. Dachfarbe

Die Dacheindeckung ist in rötlich bis bräunlichen Farben auszuführen.
Begrünte Dächer sind möglich.

8. Baumschutzverordnung

Die Bestimmungen der Verordnung der Gemeinde Großhabersdorf zum Schutz des Baumbestandes auf den Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 An den Weingärten anzuwenden.

9. Grundwasser

- a. Werden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht gestattet.
- b. Das Einleiten von Wasser aus Hausdrainagen in die Kanalisation ist nicht gestattet.
- c. Für die Versickerung von Oberflächenwasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Fürth erforderlich. Die Erlaubnis kann gleichzeitig mit der Baugenehmigung beantragt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10

AN DEN WEINGÄRTEN

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

INHALT

0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES

1. VORAUSSETZUNGEN

1.1 BEGRENZUNG DES
PLANUNGSBEREICHES

1.2 GRÖSSE DES PLANUNGSBEREICHES

1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

1.4 GEPLANTE NUTZUNG

2. KONZEPTION

2.1 ERSCHLIESSUNG

2.2 VERSORGUNG

2.3 GEMEINBEDARF

3. FESTSETZUNG

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

5. KOSTEN

B E B A U U N G S P L A N N R . 10

AN DEN WEINGÄRTEN / GEMEINDE GROSSHABERSDORF

0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

Anlaß zur Aufstellung war die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Gebiet. Um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten, wurde dann der Bebauungsplan erstellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über bauliche und sonstige Nutzung des bezeichneten Gebietes. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, die Erschließung und die Bodenordnung. Die Aufstellung der Bebauungspläne wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren ist in den § 1 - § 13 Baugesetzbuch geregelt. Die verbindliche Baulastplanung befaßt sich lediglich mit den Planungsstatistiken und den Planungsnotwendigkeiten.

1. VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit den in der zweiten Fortschreibung ergänzten Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Voraussetzungen des § 8 (2) Baugesetzbuch sind damit gegeben.

1.1 BEGRENZUNG DES PLANUNGSBEREICHES

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird begrenzt:

im Süden : 429/12,428,427/7,
427/5,425,425/1
im Westen : 424/1,424/2,415,
415/2,415/3,414
414/3,414/2,414/4
424,TF 408/2
im Osten : TF 409,410,411,412,
418,419,420,420/2
429/5,429/2
im Norden : TF 440/4,440
TF = Teilflächen

1.2 GRÖSSE DES PLANUNGS - BEREICHES / ANZAHL DER Wohneinheiten

Größe Planungsgebiet	6,787ha
Hauseinheiten	66
mögliche Wohneinheiten	132 WE
mögliche Bewohner	132x2,77 366 EW

1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

Das Planungsgebiet muß als Hang bezeichnet werden. Am Geländeabbruch im Süden und im Südwesten ist mit Schattenbildung durch bestehende Bäume und Hecken zu rechnen. Diese Tatsache ist bei der Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen.

1.4 GEPLANTE NUTZUNG

- a) Ausweisung im
Flächennutzungsplan:
Allge. Wohngebiet
- b) Einzelbereich Bauleitplanung :
Allge. Wohngebiet

2. KONZEPTION

Ausweisung von Flächen für freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß angerechnet werden kann. Die Anordnung erfolgt in offener Bauweise, den Geländebeziehungen angepaßt.

2.1 ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Flurstraße und dem Förstersberg und mündet in den Hornsegener Weg. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m. Fahrbahn + 2,00 m Grün - Parkstreifen + 2,00 m Grün - Parkstreifen, + 1,50 m Gehsteig. Die Wendehäuser haben einen Durchmesser von 18,00 m, die Zufahrten sind 4,50 m breit. Die Grün - Parkzone ist für 35 Längsparker ausgelegt. 19 Parkflächen sind in einem Parkhof zusammengefaßt. Für den Ausweichverkehr wurden Aufweitungen eingebaut. Der ges. Straßenraum beträgt 10,25 m.

2.2 VERSORGUNG ERSCHLIESSUNG

- Das Baugebiet ist an die bestehende gemeindliche WASSERVERSORGUNG angeschlossen.
- Die ABWASSERBESEITIGUNG erfolgt über das Kanalnetz in die Kläranlage.
- STROM - U. ENERGIEVERSORGUNG erfolgt durch das Fränkische Überlandwerk (FÜW)
- STRASSENBELEUCHTUNG erfolgt durch das FÜW. Als Beleuchtungskörper werden Laternenlampen verwendet.
- MÜLLBESEITIGUNG erfolgt durch das Landratsamt Fürth. Die Müllboxen sind im Bereich der Aus - oder Zufahrten zu den Grundstücken, jedoch zum Straßenbereich aufzustellen. (siehe Planeintrag)

2.3 GEMEINBEDARF

Grundschule	Großhabersdorf
Rathaus	Großhabersdorf
Postamt	Großhabersdorf
Ev. Kirche	Großhabersdorf
Kath. Kirche	Großhabersdorf
Kindergarten	Großhabersdorf
Krankenhaus	Stadt Fürth
Höhere Schulen	Landkreis Fürth

STATISTIK

(überschlägig)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET:

AN DEN WEINGÄRTEN

INHALT

1. STÄDTEBAULICHE WERTE
 - 1.1 WOHNGEBIETE
 - 1.2 GRÜNFLÄCHEN
2. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES
3. WOHN-EINHEITEN
4. WOHNUNGS - UND EINWOHNERDICHTEN
5. EINWOHNERSTAND
6. ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
7. KOSTEN

1. Städtebauliche Werte

1.1 Wohngebiet im Sinne des § 3 Bau NVO

1.1.1 reines Wohngebiet	5,300 ha

Netto - Wohnbaufläche = Netto - Baufläche	5,300 ha
	=====

1.2 Grünflächen im Sinn des § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB.

1.2.1 landschaftliche Begrünung im Straßenbereich	0,175 ha
1.2.2 Spielplatz	0,025 ha
1.2.3 Öffentliche Grünfläche, Abflußmulde Bachlauf	0,457 ha

	0,657 ha
	=====

1.3 Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB.

1.3.1 Straßenflächen	0,657 ha
1.3.2 Gehwege	0,089 ha
1.3.3 Öffentliche Parkplätze	0,084 ha

	0,830 ha
	=====

2. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Bauflächen

2.1 Größe des Geltungsbereiches	6,787 ha
abzüglich der Fläche 1.2	0,657 ha

	6,130 ha
2.2 Bruttobaufläche abzügl. der Fläche 1.3	0,830 ha

2.3 Nettobaufläche = Nettowohnbaufläche	5,300 ha
	=====

3. Wohneinheiten

- 3.1 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern (66) und dazu gehörige Einliegerwohnungen ca. 132 WE
=====

4. Wohnungs u. Einwohnerdichte

- 4.1 Einwohner im Geltungsbereich:
aus 3. 132 WE x 2,77 = 366 E
=====
- 4.2 Nettowohndichte
Wohneinheiten/Nettowohnbaufläche 25WE/ha
- 4.3 Nettowohndichte
Einwohner/Nettowohnbaufläche 69E/ha

5. Einwohnerstand

Einwohnerstand der Gemeinde Großhabersdorf laut
letztgültiger amtlicher Fortschreibung vom

6. Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze an Straßenverkehrsflächen
44Stück

7. Kosten

- | | | |
|------------------------|----|--------------|
| 7.1 Straßen / Gehwege | DM | 1.300.000.-- |
| 7.2 Straßenbeleuchtung | DM | 70.000.-- |
| 7.3 Wasserversorgung | DM | 180.000.-- |
| 7.4 Entwässerung | DM | 1.400.000.-- |
| 7.5 Grunderwerb | DM | 280.000.-- |

Die Gemeinde Großhabersdorf trägt 10% des
beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Zu den ermittelten Kosten ist die derzeit gültige
Mehrwertsteuer hinzuzurechnen

Aufgestellt am 8.8.1988

3. FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Gebiet ist als Allg. Wohngebiet ausgewiesen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Maß der Baulichen Nutzung wird unter Beachtung des § 17 Abs. 1 Bau NVO durch die festgesetzten Werte der Geschoßflächenzahl GFZ und der GRZ bestimmt.
- ABSTANDSFLÄCHEN
Abstandsflächen nach Bay BO
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Garagen oder Stellplätze sind auf jedem Grundstück in ausreichender Anzahl gemäß Bay Bay.BO Art.55 nachzuweisen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00m für PKW nachzuweisen.
- NEBENANLAGEN
Kinderspielfeld nach Bay.BO Art.8.
- HÖHENFESTSETZUNGEN
Die Höhenlagen richten sich nach den Straßenverkehrsflächen

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen erscheinen im Planungsgebiet nicht notwendig.
Die Grundstücke sollen gemäß den Vorschlägen des Bebauungsplanes parzelliert werden.
Die Neueinteilung der Grundstücke hat durch ein Umlegungsverfahren zu erfolgen.

5. KOSTEN

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf voraussichtliche Kosten in Höhe von
35.000,00DM