

S A T Z U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET

"CADOLZBURGER STRASSE"

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 10. Januar 1991 und auf Grund des

- Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253)
- Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982, geändert durch Paragraph 5 Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an die Staatszielbestimmung Umweltschutz in der Verfassung vom 16. Juli 1986 (GVBl.S.135) und Gesetz vom 6. August 1986 (GVBl.S.214)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952

folgende

BEBAUUNGSPLAN - S A T Z U N G

§ 1 Für das Gebiet "Cadolzbürger Straße"

das begrenzt ist

im Süden: durch die Flur Nr. 514/10, 514/16, 513/2,
514/14, 514/8, 514/5

im Westen: durch die Flur Nr. 514/16, 515/4

im Osten: durch die Flur Nr. 514/5, 514/7

im Norden: durch die Flur Nr. 514/3, 514

ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "CADOLZBURGER STRASSE"

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 12 besteht aus

- Textteil - Satzung
- Planblatt M : 1000
- Begründung
- Statistik

§ 3 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der im Planblatt dargestellten Nutzungsart als "Allgemeines Wohngebiet" (Paragraph 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) nach Paragraph 19 BauNVO, die Geschößflächenzahlen (GFZ) nach Paragraph 20 BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse nach Paragraph 20 BauNVO innerhalb der Baugrenzen.

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. Paragraph 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten zulässig, soweit sie auch nach Landesrecht zulässig sind.

5. Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die nicht benötigten Hoffflächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und in der Folgezeit zu unterhalten. Ausgenommen von der Grüngestaltung sind lediglich die Flächen für Zu- und Abfahrten, Zugangswege im Grundstück, benötigte Hoffflächen, Mülltonnenstandplätze und Autoabstellplätze. Die im Planblatt eingetragene Bepflanzung mit heimischen Solitär-Laubgehölzen ist bindend. Der gesetzliche Mindestgrenzabstand ist einzuhalten.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe von max. 1,00 m auszuführen.

Die Höhe des Sockelmauerwerks darf höchstens 0,30 m betragen.

7. Stützmauern

Stützmauern zur unverhältnismäßigen Geländeänderung sind nicht zugelassen.

8. Garagen

Alle Garagen sind mit Satteldächern (Dachneigung und Eindeckung auf das Hauptgebäude abgestimmt) zu versehen. Die Garagen sollten möglichst in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden stehen.

Garagen im Bereich der Hochspannungsleitung können im Einvernehmen mit dem Fränkischen Überlandwerk als Flachdachgaragen ausgeführt werden. Eine Begrünung ist vorzusehen.

9. Dachfarbe

Als Farbe für die Dacheindeckung werden ziegelrote Töne festgesetzt. Begrünte Dächer sind möglich.

10. 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. 12 "CADOLZBURGER STRASSE" anzuwenden.

Die im südwestlichen Bereich bestehenden dreizehn Eichen (Durchmesser zwischen 25 und 40 cm) sind zu erhalten.

11. 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. Das Oberflächenwasser sowie das Dachwasser kann (z.B. über Sickerschächte) in den Untergrund abgegeben werden. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrages ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt einzuleiten.

12. Höhenlagen der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen bis maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände vorgesehen werden.

Die Kniestockhöhe darf maximal 50 cm über Oberkante Rohdecke betragen.

13. Fassaden

Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. grellen Farbtöne zu verwenden.

14. Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet, die Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten.

0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.12
"CADOLZBURGER STRASSE"

Anlass zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ist die im nördlichen Bereich parallel durchzuführende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Abrundung der Wohnbauflächen. (Sitzungsbeschluß vom 10. Januar 1991)

In diesem Zusammenhang, sowie unter Berücksichtigung der relativ großen unbebauten Fläche erschien die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erreichung einer städtebaulichen Ordnung sinnvoll. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landratsamt Fürth abgesprochen.

Auf das Nichtwirksamwerden des Bebauungsplanentwurfes Nr. 3 (Baugebiet Ost) sei an dieser Stelle hingewiesen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben zur 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 des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren ist in den Paragraphen 1 bis 13 BauGB geregelt.

Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

1. VORAUSSETZUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit dem, in der sechsten Fortschreibung ergänzten, Flächennutzungsplan erarbeitet.

Die Voraussetzungen des Paragraphen 8 Abs. 2 BauGB sind damit gegeben.

1.1 BEGRENZUNG DES PLANUNGSBEREICHES

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird begrenzt:

im Süden : 514/10, 514/16,
513/2, 514/14,
514/8, 514/5

im Westen : 514/16, 514/4

im Osten : 514/5, 514/7

im Norden : 514/3, 514

1.2 GRÖSSE DES PLANUNGS- BEREICHES / ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Größe des Planungsgebietes 0,720 ha

geplante Hauseinheiten 7 - 9

mögliche Wohneinheiten 14 - 18

mögliche Bewohner $18 \times 2,77 = 49$ EW

1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT/ SITUATION

Das Planungsgebiet stellt sich als leicht nach Süden geneigte Fläche dar. Die Planung des Baugebietes wird vorbestimmt durch

- die Erschließungsstraße im Süden
- das Wasserschutzgebiet im Norden
- bestehende zweizeilige Bebauung im Osten
- bestehende einzeilige Bebauung im Westen

1.4 GEPLANTE NUTZUNG

1. Ausweisung im

- a) Flächennutzungsplan:
Wohnbaufläche
- b) Bebauungsplan:
Allgemeines Wohngebiet

2. KONZEPTION

Leitgedanke des Bebauungsplanentwurfes ist die Schließung der vorhandenen Baulücke, die Abrundung des Wohngebietes zur unbebauten Flur, sowie die Überführung der zweizeiligen Bebauung im Osten zur einzeiligen Bebauung im Westen. Die Bebauung ist mit, für den Ortsrandbereich typischen, freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

Erlaubt sind maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß. Die Anordnung erfolgt in offener Bauweise, den Geländeverhältnissen angepaßt.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 600 qm und ca. 1.200 qm.

2.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die äußere Verkehrerschließung des Planungsgebietes erfolgt abschließlich über die Cadolzburgener Straße.

4,00 m bzw. 5,00 m breite Privatwege gewährleisten die innere Erschließung der hinterliegenden Grundstücke. Eine Ringerschließung über eine öffentliche Straße ist aufgrund der, besonders im Bereich des Schalthauses, beengten Platzverhältnisse, sowie aufgrund des unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwandes nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zum landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur Nr. 514/3 ist über den östlichen Privatweg vorgesehen und rechtlich entsprechend zu sichern.

Die Erschließung des im Bereich des Planungsgebietes liegenden Teilgrundstückes Flur Nr. 514 geschieht ebenfalls über den östlichen Privatweg und ist rechtlich wiederum entsprechend zu sichern.

Eine Erschließung über die östlich des Planungsbereiches liegende Stichstraße würde in das bestehende Wasserschutzgebiet eingreifen und ist deshalb nicht zu empfehlen.

Im Baugebiet sind jedem Wohnhaus 2 Garagenplätze mit den entsprechenden Stauräumen zugeordnet. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

2.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

- Das Baugebiet ist an die bestehende gemeindliche WASSERVERSORGUNG angeschlossen.
- Die ABWASSERBESEITIGUNG erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in die bestehende Kläranlage.

Um die Belastung des Kanalnetzes so gering wie möglich zu halten, ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken erwünscht.

- Die Versorgung mit ERDGAS wird durch die Mittelfränkische Erdgas GmbH gewährleistet.
- Die STROMVERSORGUNG sowie die STRASSENBELEUCHTUNG erfolgt durch das Fränkische Überlandwerk (FÜW).
- Die MÜLLBESEITIGUNG erfolgt durch das Landratsamt Fürth.

Die Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke sind verpflichtet ihre Mülltonnen zur Entleerung an die Cadolzbürger Straßen zu bringen.

2.3 GEMEINBEDARF
(außerhalb des
Geltungsbereiches)

Grund- und	
Hauptschule	Großhabersdorf
Rathaus	Großhabersdorf
Postamt	Großhabersdorf
Ev. Kirche	Großhabersdorf
Kath. Kirche	Großhabersdorf
Kindergarten	Großhabersdorf
Krankenhaus.	Stadt Fürth
Höhere Schulen	Landkreis Fürth

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen sind im Planungsgebiet nicht notwendig.

Die Grundstücke sollen gemäß den Vorschlägen des Bebauungsplanes parzelliert werden.

Da die Erschließung über Privatwege vorgesehen ist, hat der Grundstückseigentümer die Flächen für die Verkehrserschließung sowie Kanalisation und Wasserversorgung in eigener Verantwortung herzustellen. Der Gemeinde entstehen keine Erschließungskosten.

4. KOSTEN

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 10.000.-- DM

S T A T I S T I K

(überschlägig)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"CADOLZBURGER STRASSE"

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

I N H A L T

1. STÄDTEBAULICHE WERTE
 - 1.1 WOHNGEBIET
 - 1.2 VERSORGUNGSFLÄCHEN
2. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES
3. WOHN EINHEITEN
4. WOHNUNGS- UND EINWOHNERDICHTEN
5. EINWOHNERSTAND

1. STÄDTEBAULICHE WERTE

1.1	Wohngebiet im Sinne des Paragraphen 4 BauNVO	
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet	0,715 ha
	Nettowohnbaufläche = Nettobaufläche	<u>0,715 ha</u> =====
1.2	Versorgungsflächen im Sinne des Paragraphen 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität)	0,005 ha

2. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BAUFLÄCHEN

2.1	Größe des Geltungsbereiches	0,720 ha
2.2	Bruttobaufläche	0,720 ha
	abzüglich der Flächen in 1.2	<u>0,005 ha</u>
2.3	Nettobaufläche = Nettowohnbaufläche	0,715 ha

3. WOHN EINHEITEN

3.1	Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern (7)	ca. <u>14 - 18 WE</u> =====
-----	---	--------------------------------

4. WOHNUNGS- UND EINWOHNERDICHTEN

4.1	Einwohner im Geltungsbereich: aus 3. 18 WE x 2,77 =	49 E =====
4.2	Nettowohnungsdichte Wohneinheiten/Nettowohnbaufläche	25 WE/ha
4.3	Nettowohndichte Einwohner/Nettowohnbaufläche	68 E/ha

5. EINWOHNERSTAND

Der Einwohnerstand der Gemeinde Großhabersdorf laut
letztgültiger amtlicher Fortschreibung vom 30.06.1990
beträgt 3.545.

Aufgestellt am 25. Februar 1992
geändert am 30. November 1992


Ingenieurbüro
Schneider GmbH
Gruberstraße 1
8501 Großhabersdorf
Tel. 09105/377