

VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Vincenzenbrunn - West gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 35 des Landkreises Fürth vom 28.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Großhabersdorf hat entspr. dem Beschluß des Gemeinderates vom gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 des Lkr. Fürth vom 28.08.1992 die allg. Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Der Bebauungsplanentwurf wurde hierzu vom 31.08. bis einschl. 28.09.1992 im Rathaus Großhabersdorf ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.1992 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Bebauungsplanentwurf vom 08.07.1992

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 27.05.1993 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.05.1993 (geändert am) mit Begründung vom 14.05.1993 (geändert und ergänzt am und) hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06. bis 05.07.1993 öffentlich ausgelegen. Zeit und Ort der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. des Landkreises Fürth am 10.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.1993 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.09.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und dem Planblatt.

Das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken wurde den Beteiligten durch Anschreiben vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 21.09.1993 angezeigt.

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 45 des Landkreises Fürth vom 12.11.1993 in Kraft getreten. Er kann jederzeit bei der Gemeinde Großhabersdorf eingesehen werden.

Großhabersdorf, den 12. Nov. 1993



[Signature]
erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "VINCENZENBRONN WEST" GEMEINDE GROSSHABERSDORF

INGENIEURBÜRO SCHNEIDER GMBH
GRUBERSTR. 1 8501 GROSSHABERSDORF
TELEFON 09105/377 FAX 09105/333

26. 10. 93
IA Fuchs

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen:

-  GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET \$4 BauNVO
-  GRUNDFLÄCHENZAHL \$9 Abs 1 Nr 1 BauGB, \$19 BauNVO
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL \$9 Abs 1 Nr 1 BauGB, \$20 BauNVO
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ERD- + DACHGESCHOSS \$9 Abs 1 Nr 1 BauGB, \$20 BauNVO
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
UNTER- + ERD- + DACHGESCHOSS \$9 Abs 1 Nr 1 BauGB, \$20 BauNVO
-  OFFENE BAUWEISE \$9 Abs 1 Nr 2 BauGB, \$22 BauNVO
-  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG \$9 Abs 1 Nr 2 BauGB, \$22 BauNVO
-  BAUGRENZEN \$9 Abs 1 Nr 2 BauGB, \$22 u. 23 BauNVO
-  DACHNEIGUNG DN=38°-48°
-  STELLFLÄCHE FÜR MÜLLTONNEN
-  PRIVATWEG
-  UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG \$1 Abs 4, \$16 Abs 5 BauNVO
-  VERKEHRSFLÄCHEN \$9 Abs 1 Nr 11 BauGB
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR
DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER -
BESEITIGUNG, FÜR ABLAGERUNGEN SOWIE
FÜR HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPT -
ABWASSERLEITUNGEN \$9 Abs 1 Nr 12 u. 13 BauGB
-  ELEKTRIZITÄT
-  FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BAÜMEN UND STRÄUCHERN \$9 Abs 1 Nr 25a Abs 6 BBauG
-  ZU PFLANZENDE BAÜME

Hinweise:

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
UND FLURSTÜCKSNUMMERN
-  BEBAUUNGSVORSCHLAG
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  IM ZUGE DER STRASSENBAUMASSNAHMEN
ZU ERWARTENDEN BÖSCHUNGEN
-  UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR
GARAGEN UND STELLPLÄTZE
-  VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
-  VORHANDENE NEBENGEBAÜDE
-  HÖHENSCHICHTLINIEN
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG (NICHT BINDEND)

DATUM:	08. JULI 1992	GEÄNDERT:	18.12.92 JORDAN
GEZEICHNET:	JORDAN		
GEPRÜFT:	SCHNEIDER	GEÄNDERT:	14.05.93 JORDAN
PLANGRÖSSE:	0.286 QM		

S A T Z U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET

"VINCENZENBRONN WEST"

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gemäß Gemeinderatsbeschuß
auf Grund des

- § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 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 "Vincenzenbronn West"

das begrenzt ist

im Süden: durch die Flur Nr. 898, 899/, 893/2, 894/1

im Westen: durch die Flur Nr. 817, 892/3, 893

im Osten: durch die Flur Nr. 815, 815/4, 892/2, 894/1

im Norden: durch die Flur Nr. 816/2, 816, 815

ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "VINCENZENBRONN WEST"

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 13 besteht aus

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

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der im Planblatt dargestellten Nutzungsart als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. Bauweise und Abstandsflächen

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBo sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen

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

Die Dachform und die Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

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.

Autoabstellplätze sowie Zu- und Abfahrten der Grundstücke sind in ihrer Oberflächenausbildung so auszuführen, daß eine Regenwasserversickerung gesichert ist.

Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen ist bindend.

Im Bereich der Pflanzflächen der öffentlichen Straßen, sind Bäume aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen festgesetzt.

Näheres regelt der beiliegende Grünordnungsplan.

6. Einfriedungen

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

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

7. Stützmauern, Aufschüttungen und Böschungen

Stützmauern und Aufschüttungen zur unverhältnismäßigen Geländeänderung sind nicht zugelassen. Im Planblatt sind die im Zuge der Straßenbaumaßnahme zu erwartenden Böschungen eingetragen.

8. Garagen

Alle Garagen sind mit geneigten Dächern (Dachneigung und Eindeckung auf das Hauptgebäude abgestimmt) zu versehen. Dadurch ist nicht ausgeschlossen, daß ein flacheres Dach als das des Hauptgebäudes errichtet wird, wenn das Garagendach begrünt wird.

9. 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. 13 "VINCENZENBRONN WEST" anzuwenden.

10. Grundwasser, Regenwasser

- 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 anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten soll über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Bei Mehrfamilienhäusern soll das Fassungsvermögen mindestens 27 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt selbsttätig in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.
- d. Bei Glätte sind umweltschädliche Streumittel (z.B. Salz) nicht zulässig. Empfohlen werden Sand, Splitt, usw.

11. Höhenlagen der Gebäude

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

12. Solarenergie

Wintergärten, Glashäuser, Sonnenkollektoren, Solarzellen zur aktiven und passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet, die Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten. Zu beachten sind weiterhin die Gestaltungsvorschriften der Nr. 14 (Dächer).

13. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten.

Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern und so auszubilden, daß sie Regenwasser von umliegenden, versiegelten Fläche aufnehmen können.

Parkflächen sind in Schotterterrassen oder Pflaster mit 2 cm Rasenfuge auszuführen und mit einer Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

Beleuchtung:

Peitschenmasten werden nicht zugelassen. Zu verwenden sind Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe (max. 4,00 m) und energiesparenden Leuchten.

14. Dächer

14.1 Dachform

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Ausdrücklich ausgeschlossen werden Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

14.2 Dachneigung

Die Dachneigung kann in der planrechtlichen Spanne von 38° - 48° bewegt werden. Giebelseitig zusammengebaute Dächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

14.3 Dachfarbe

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

14.4 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes darf bei allen Gebäuden max. 50 cm betragen (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette).

14.5 Dachgauben

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. $\frac{2}{3}$ der Trauflänge einer Dachseite betragen.
Der Abstand von Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.
Die Firstoberkante der Gauben muß mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

14.6 Firstrichtung

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

15. Fassaden

Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. grellen Farbtöne zu verwenden. Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig.
Fassadenbegrünung zur Wärmedämmung und zum Klimaausgleich bzw. zum Schutz des Außenputzes wird empfohlen.

16. Emissionen/Immissionen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"VINCENZENBRONN WEST"

INHALT

- 0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
- 1. VORAUSSETZUNGEN/
PLANUNGSGRUNDLAGEN
 - 1.1 BEGRENZUNG DES
PLANUNGSBEREICHES
 - 1.2 GRÖSSE DES PLANUNGSBEREICHES/
ANZAHL DER WOHN EINHEITEN
 - 1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT/
SITUATION
 - 1.4 GEPLANTE NUTZUNG
- 2. KONZEPTION
 - 2.1 VERKEHR SERSCHLIESSUNG
 - 2.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG
 - 2.3 GEMEINBEDARF
- 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN
- 4. KOSTEN

0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.13
"VINCENZENBRONN WEST"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Vincenzenbronn West" erfolgt, damit dem dringenden Wohnbedarf besondere Rechnung getragen werden soll. Die Gemeinde Großhabersdorf liegt im Verdichtungsraum des Ballungsgebietes Erlangen/Fürth/Nürnberg/Schwabach und in der Entwicklungsachse Zirndorf/Großhabersdorf/Dietenhofen. Aufgrund des starken Siedlungsdruckes und der hohen Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnfläche sieht sich die Gemeinde Großhabersdorf im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezwungen, dem dringenden Wohnbedarf Rechnung zu zollen.

Weiterer Anlaß zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ist der Wunsch der Vincenzenbronner Bürger nach einem Baugebiet für den örtlichen Bedarf.

Eine seitens des Ingenieurbüros Schneider durchgeführte Voruntersuchung brachte als Ergebnis die prinzipielle Möglichkeit, das gewünschte Baugebiet auf dem vorgesehenen Gelände zu errichten.

Der Gemeinderatsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes erging am 12. Dezember 1991.

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 §§ 1 bis 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

1. VORAUSSETZUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis des Art. 2. WoBauErlG (Wohnungsbauerleichterungsgesetz) vom 17. Mai 1990. Geltend zu machen ist hierbei der dringende Wohnbedarf im Ortsteil Vincenzenbronn. Die entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem parallelen Verfahren der Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes (8. Fortschreibung).

1.1 BEGRENZUNG DES PLANUNGSBEREICHES

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird begrenzt:

im Süden : 898, 899, 893/2, 894/1
im Westen : 817, 892/3, 893
im Osten : 815, 815/4, 892/2, 894/1
im Norden : 816/2, 816, 815

1.2 GRÖSSE DES PLANUNGS- BEREICHES / ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Größe des Planungsgebietes 1,2305 ha

geplante Häuser 14

mögliche Wohneinheiten 32

mögliche Bewohner $32 \times 2,77 = 89$ EW

1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT/ SITUATION

Das Planungsgebiet stellt sich nördlich des bestehenden Feldweges als relativ ebene Fläche dar. Das Gebiet südlich des Feldweges ist als leichter Südhang zu bezeichnen.

Die Planung des Baugebietes wird bestimmt durch

- bestehende Wohnbebauung bzw. Obstgärten im Süden
- Obstgärten und landwirtschaftliche Fläche im Westen
- offene Flur im Norden
- bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Fläche im Osten.

Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainsammler, Gräben, usw.) der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen verlaufen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind diese Entwässerungsanlagen unter Einschaltung des Wasserwirtschaftsamtes so umzubauen, daß ihre Funktion erhalten bleibt.

1.4 GEPLANTE NUTZUNG

1. Ausweisung im
 - a) Flächennutzungsplan:
Dorfgebiet
 - b) Bebauungsplan:
Allgemeines Wohngebiet

2. KONZEPTION

Leitgedanke des Bebauungsplanentwurfes ist der Ausbau des bestehenden Feldweges zu einer Erschließungsstraße, womit eine naturschonende Erschließung möglich wird.

Die Vorgabe, ein kleines, überschaubares Baugebiet zu schaffen, welches den bestehenden Ort angemessen ergänzt, ohne den Charakter zu sprengen, kann somit erfüllt werden.

Die Bebauung ist mit, für den Ortsrandbereich typischen, freistehenden Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Reihenhäuser werden jedoch prinzipiell ausgeschlossen.

Im Bereich nördlich der Erschließungsstraße sind maximal zwei Vollgeschoße erlaubt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß. Südlich der Erschließungsstraße wird zusätzlich noch ein Untergeschoß als Vollgeschoß zugelassen, da dies durch die Geländeverhältnisse vorgegeben wird.

Die Anordnung erfolgt in offener Bauweise, den Geländeverhältnissen angepaßt.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 650 qm und ca. 900 qm.

2.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die äußere Verkehrerschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Kirchbergstraße (Gemeindestraße).

Eine 4,75 m breite Straße mit 0,35 m Entwässerungsrinne und 1,20 m befahrbaren, multifunktionalen Grünstreifen, bildet auf dem bestehenden Feldweg die innere Erschließung des Baugebietes, in Verbindung mit einem zentral angeordneten Wendehammer (Durchmesser 18 m).

Die Erschließung der westlichen Hinterliegergrundstücke erfolgt durch das Baugebiet und im Anschluß durch den bestehenden Feldweg.

Die innere Erschließung des nördlichen Teils funktioniert durch die Anlage von verschiedenen 4 m breiten Privatwegen mit Wende-möglichkeit und Durchfahrt zu den nördlichen landwirtschaftlichen Hinterliegergrundstücken.

Die Straßenverkehrsfläche soll als multifunktionale Verkehrsfläche ausgebildet werden und somit eine gleichberechtigte Nutzung von Autofahrer, Motorradfahrer, Radfahrer und Fußgänger gewährleisten. Auf die Anlage eines Gehweges wurde nicht zuletzt aus Platzgründen verzichtet.

Im Baugebiet sind jedem Wohnhaus 2 Garagenplätze mit den entsprechenden Stauräumen zugeordnet.

Pro Einzelhaus müssen 3 Stellplätze nachgewiesen werden. Bei Doppelhäusern erhöht sich die Anzahl entsprechend.

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, wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken empfohlen.

- 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 die Mülltonnen zur Entleerung an die Haupterschließungsstraße 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 teilweise über Privatwege vorgesehen ist, hat der Grundstückseigentümer die Flächen für die Verkehrsererschließung sowie Kanalisation und Wasserversorgung in eigener Verantwortung herzustellen.
Der Gemeinde entstehen keine Erschließungskosten.

4. GESCHÄTZTE KOSTEN

4.1 Planung

Bei der Durchführung der Bebauungsplanung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 16.500.-- DM.

4.2 Erschließung

4.2.1	Straßen/Parkplätze	180.000.-- DM
4.2.2	Straßenbeleuchtung	25.000.-- DM
4.2.3	Wasserversorgung	30.000.-- DM
4.2.4	Entwässerung	80.000.-- DM
4.2.5	Grunderwerb	35.000.-- DM

I n k r a f t t r e t e n

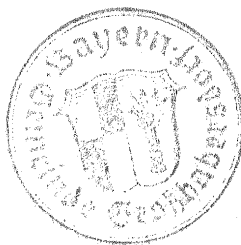
Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage der
Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Großhabersdorf
den ...1.2. Nov. 1993.....

aufgestellt: 08. Juli 1992

geändert: 18. Dezember 1992

+ 14. Mai 1993



Lang
.....
1. Bürgermeister Herr Lang

STATISTIK

(überschlägig)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"VINCENZENBRONN WEST"

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

INHALT

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

1. Städtebauliche Werte

1.1 Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

1.1.1 allgemeines Wohngebiet 1,1391 ha

Nettowohnbaufläche = Nettobaufläche 1,1391 ha
=====

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

1.2.1 Straßenverkehrsflächen 0,0970 ha
incl. multifunktionalem Seitenstreifen

1.3 Versorgungsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1
Nr. 12 BauGB (Anlagen zur Versorgung mit
Elektrizität)

0,0201 ha
0,1171 ha
=====

2. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Bauflächen

2.1 Größe des Geltungsbereiches 1,2562 ha
abzüglich der Fläche 1.2 + 1.3 0,1171 ha
=====

2.2 Nettowohnbaufläche = Nettobaufläche 1,1391 ha
=====

3. Wohneinheiten

3.1 Mögliche Wohneinheiten in freistehenden
Mehrfamilienwohnhäusern (13)

ca. 32 WE
=====

4. Wohnungs- u. Einwohnerdichte

4.1 Einwohner im Geltungsbereich:
aus 3. 30 WE x 2,77 =

89 E
=====

4.2 Nettowohnungsdichte
Wohneinheiten/Nettowohnbaufläche

28 WE/ha

4.3 Nettowohndichte
Einwohner/Nettowohnbaufläche

78 E/ha

5. Einwohnerstand

Der Einwohnerstand der Gemeinde Großhabersdorf laut
letztgültiger amtlicher Fortschreibung vom 30.06.1991
beträgt 3.603.

6. Öffentliche Stellplätze

öffentliche Stellplätze auf
befahrbaren Grünstreifen

ca. 6 Stück

aufgestellt am 08. Juli 1992

geändert am 18. Dezember 1992

+ 14. Mai 1993

ERLÄUTERUNGSBERICHT
FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG

ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET

"VINCENZENBRONN WEST"

ERLÄUTERUNGSBERICHT, FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG
ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 13
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 VORBEMERKUNGEN ALLGEMEIN

Der vorliegende Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13 "Vincenzenbronn West" der Gemeinde Großhabersdorf.

Die gesetzlichen Grundlagen sind verankert im Bundesbaugesetz BBauG § 1 (6), § 9 (15,25) sowie § 10, in der Bayer. Bauordnung BayBO, Art. 5, 8a, 52 78, 107, im Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG, Art. 3 (2a) und (2b).

Der Grünordnungsplan legt die Art, Ausführung und den Erhalt der im Bereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Begrünung fest.

1.2 ZIELE GRÜNORDNUNGSPLAN

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage ist zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung eine geeignete Eingrünung erforderlich. Die durchzuführen- den Begrünungsmaßnahmen dürfen den dörflichen Charakter des Bebauungsgebietes nicht stören, vielmehr zielen die Vorgaben im Grünordnungsplan darauf ab, die Ausbildung eines natürlichen und dorfgemäßen Ortsbildes zu erreichen. Die Ziele der im Grünordnungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- Anbindung der Bebauung an die ländliche Siedlungsstruktur
- Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft
- Förderung der Dorfökologie durch Schaffen von Nist- und Nährgehölzen für Vögel und Insekten
- Windschutz und Verbesserung des Kleinklimas für Gärten
- Zusammenfassung von mehreren Einzelanwesen zu einer geschlossenen, dörflich geprägten Siedlungseinheit

2. LAGE UND BESTAND

2.1 TOPOGRAPHIE

Das Bebauungsgelände liegt auf einer Anhöhe am westlichen Ortsrand von Vincenzenbronn. Die bestehenden Felder haben eine Neigung sowohl von Nord nach Süd, als auch von West nach Ost zum Ort zu. An der Südseite wird das Gelände begrenzt von einer steil abfallenden Böschung (Höhe ca. 8 - 10 m).

Durch das Baugebiet führt ein in das Gelände eingeschnittener Feldweg. Zu Beginn und am Ende des Baugebietes hat die seitliche Böschung eine Höhe von ca. 1 m, in der Mitte ca. 2,50 m.

Eine höhenmäßige Aufnahme des Geländes liegt derzeit nicht vor.



Feldweg ab Ortsrand



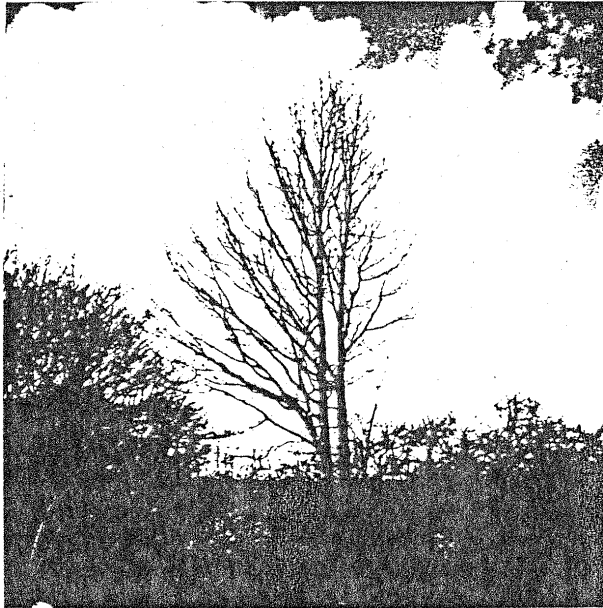
Feldweg zum Ende

2.2 VEGETATION

Die Flächen nördlich des Weges werden als Felder landwirtschaftlich genutzt, südlich des Feldweges befinden sich teils Felder, teils Gärten mit Obstbaumbestand.

Die Böschungen an den Seiten des Feldweges haben eine Gras-Krautvegetation mit Strauchbewuchs. Die nördliche Böschung hat bei ihrem Beginn nur vereinzelte Sträucher, in der Mitte jedoch einen stärkeren Bewuchs von ca. 2 - 4 m Höhe. Die südliche Böschung entlang des Weges hat nur in der Mitte einen stärkeren Strauchbewuchs. Bei den vorkommenden Straucharten handelt es sich hauptsächlich um Weißdorn und Schlehe, in geringerer Häufigkeit Hundsrose, Hartriegel und Holunder.

Etwa im letzten Drittel der Böschung entlang der Nordseite des Feldweges steht eine dreistämmige Eiche mit den Stammumfängen 85, 80 und 60 cm, die Höhe beträgt etwa 8 - 10 m, der Kronendurchmesser ca. 6 m. An der Ostseite wurde ein Hauptstamm heraus genommen, so daß sie einen einseitigen Habitus hat.



Bestehende Eiche

Ferner steht an der linken Seite des Feldweges (etwa Ende erstes Drittel) eine größere Fichte sowie weitere Fichten auf dem Grundstück Fl. Nr. 893.

Am südlichen Rand des Grundstücks Fl. Nr. 893 steht auch eine Reihe von mittelgroßen Birken.

2.3 UMGEBENDE GEHÖLZE

Auf der südlich anschließenden Böschung findet sich ein sehr schön erhaltener geschlossener Heckenbestand mit einzelnen Großbäumen, sowie eine Baum- und Strauchreihe im südwestlichen Teil. Nach Westen schließen Obstgärten an. Zum Ort hin grenzt das Baugebiet an bestehende Gärten mit unterschiedlichem Gehölzbestand.

3. HECKENPFLANZUNG

Zur Eingrenzung und Gliederung des Baugebietes sowie zur Einbindung der Häuser in die umgebende Landschaft ist sowohl an der nördlichen und westlichen Bebauungsgrenze, als auch an den Böschungen der Erschließungsstraße eine Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen zu pflanzen und zu erhalten.

Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 2,50 m in leicht geneigten Gelände, bei den Böschungen ist die Pflanzung über die gesamte Neigung auszuführen.

3.1 PFLANZUNG, ART UND AUSFÜHRUNG

Zur Pflanzung verwendet werden sollen zweimal verpflanzte Sträucher in der Größe: Str. 2 xv 80-150, bei Schlehen können 1 xv Sträucher verwendet werden.

Kleinbäume können gepflanzt werden als Heister (Hei) oder Hochstämme (H) in einer Höhe ab 2 m mit oder ohne Ballen.

Ferner können gepflanzt werden Heckenpflanzen (He), z.B. Feldahorn, Hainbuche in der Größe ab 125 cm mit oder ohne Ballen.

Die Pflanzung ist auszuführen als gemischte, freiwachsende Hecke mit versetzten Sträuchern (zweireihig), mit einem Strauchabstand von ca. 1,50 m.

Eine geschnittene Hecke, sowie die Pflanzung von Nadelhölzern als Hecke ist nicht gestattet.

3.2 GEHÖLZVERWENDUNG

Die Hecken sollen im Einzelnen aus folgenden Gehölzen bestehen:

3.2.1 Sträucher der Hecken

3.2.1.1 Hauptarten der Sträucher

Der wesentliche Bestandteil der Hecken soll gebildet werden mit den Arten entsprechend der nachstehenden Reihenfolge:

<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose

3.2.1.2 Ergänzungssträucher

Zur Ergänzung der Hecken sind folgende Sträucher vorgesehen:

<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere

3.2.1.3 Großsträucher

Als höher werdende und schneller wachsende Sträucher können eingestreut werden:

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Salix caprea</i> (mas)	- Salweide

3.2.2 Bäume der Hecken

In unregelmäßigen Abständen und wechselnder Anordnung (auch gruppenweise Pflanzung) sollen die Hecken mit kleinkronigen Bäumen ergänzt werden (Grenzabstand 2 m). Hierzu sind folgende Arten (Pflanzgröße und Zustand siehe 3.1) vorgesehen:

<i>Prunus domestica</i>	- Hauszwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeerbaum
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche

3.3 PFLEGE ZUM ERHALT DER HECKE

Nach dem erfolgten Anwachsen sollte bei den unter 3.2.1.2 genannten Sträuchern lediglich ein Korrekturschnitt vorgenommen werden. Die unter 3.2.1.3 genannten Großsträucher können teilweise auf Stock gesetzt werden und das anfallende Schnittholz als Nutz- und Ziergehölz verwendet werden.

Die bei 3.2.1.1 genannten Sträucher können ab ca. 10 Standjahren auf Stock gesetzt werden. Dabei ist zu beachten, daß die Schnittmaßnahmen nicht über den gesamten Heckenbereich erfolgen, sondern immer nur strauchweise oder Teile von Sträuchern.

Die gepflanzten Kleinbäume können zur Erziehung einer Krone ausgeastet werden.

4. PRIVATGÄRTEN

4.1 PFLANZGEBOT OBSTBAUM

Auf jedem Grundstück ist ein Obstbaum als Hochstamm oder Dreiviertelstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Der Baum kann als Hausbaum im Zugangsbereich oder im Hauptgarten gesetzt werden. Die nachstehende Auswahl von alten, bewährten und standortgerechten Sorten stellt eine Orientierungshilfe zur Sortenwahl dar. Ferner können Informationen bezogen werden vom Kreisfachberater für Gartenbau, den örtlichen Obst- und Gartenbauvereinen und hiesigen Baumschulen:

Sorten Äpfel:

Weißer Klarapfel
Jakob Fischer
Ontario
Geflammtter Kardinal
Berner Rosen
Ingrid Marie
Roter Boskoop
Schöner v. Boskoop
Trierer Weinapfel
Croncels
Zabergäu
Berlepsch grün
Kaiser Wilhelm
Wettringer Tauben
Goldparmäne
Rhein. Bohnapfel
Roter Eyserapfel
James Grieve
Grüner Boskoop
Jakob Lebel
Grahams v. Höfler
Gewürzluiken
Lohrer Rambur
Gelber Richard
Bauxapfel
Zuccalmaglio
Winterrambur v. Röck
Danziger Kant
Teuringer Rambur v. Scheub.
Goldrenette v. Blenheim
Landsberger Renette
Roter Berlepsch
Schöner v. Wiltshire
Schmidtberger Renette
Geheimrat Oldenburg
Jonathan

Sorten Birnen:

Alexander Lucas
Oberösterreichische Weinbirne
Gute Graue
Gellerts Butter
Bunte Julibirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Mollebusch
Köstliche von Charneux
Williams Christ
Clapps Liebling

Sorten Süßkirschen:

Große Schwarze Knorpel
Kassins Frühe
Hedelfinger - Abels Späte
Regina
Burlat
Haumüllers Mitteldicke

Ferner können als Obstbäume verwendet werden:

Sorbus in Arten (eßbare)	- eßbare Eberesche, Speierling
Mespilus germanica	- Mispel
Juglans regia	- Walnußbaum

4.2 NEGATIVLISTE FÜR HAUSGÄRTEN

Im Interesse eines ländlichen Siedlungsbildes sollte auf die Pflanzung von Nadelgehölzen verzichtet werden. Besonders negativ wirken dominante und höher werdende Nadelgehölze mit blauer und gelber Färbung, z.B.:

Cedrus atlantica "Glauca"	- Blauzeder
Chamaecyparis lawsoniana iso-	- Scheinzypresse in Sorten
Picea Pungens "Glauca"	- Blaue Stechfichte ("Blautanne")
Thuja in Sorten	- Lebensbaum in höherwerdenden Sorten

4.3 PFLANZEMPFEHLUNG FÜR HAUSGÄRTEN

Zur Pflanzung von großkronigen Bäumen (4 m Grenzabstand von landwirtschaftlichen Nutzflächen) als Schattenspendender oder Hausbaum werden empfohlen:

Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnußbaum
Acer pseudo platanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie

Als klein- und mittelkronige Bäume können verwendet werden die unter 4.1 und 3.2.2 aufgeführten Arten, sowie geeignete Sorten von Pflaumen, Quitten, Sauerkirschen. Als Zierbäume kommen Arten von Crataegus (Rot- oder Weißdorn) in Frage.

Bei den Sträuchern sind zu empfehlen als Decksträucher die unter 3.2.1 genannten Arten, ferner sollten Verwendung finden alle Arten von Beerensträuchern, auch Cornus mas (Kornellkirsche), sowie kleinere Formen der Quitte.

Neben den laubabwerfenden Ziersträuchern sei hiermit besonders auf folgende Arten verwiesen:

Syringa vulgaris i.So.	- Gemeinder Flieder in Arten
Buddleia i.So.	- Schmetterlingsstrauch
Rosa spec.	- alle verschiedenen Arten von Strauchrosen, besonders auch alte, historische Rosen

Möchte man bei der Gartengestaltung auf immergrüne Gehölze nicht verzichten so sei hier auf folgende Pflanzen verwiesen:

Buxus sempervirens	- Buxbaum
Juniperus communis	- Gemeiner Wacholder
Mahonia aquifolium	- Mahonie
Berberis i.So.	- Berberitze immergrüne Arten

Desweiteren sei hier noch ausdrücklich auf die Pflanzung von mehrjährigen Stauden hingewiesen, die eine farbliche Bereicherung der Gärten darstellen werden, so z.B:

Phlox, Astern, Pfingstrose, Rittersporn, Felberich, Sonnenhut, Sedum in Sorten, Schafgarbe, Mohn, Goldruten, etc.

5. STRASSENBEGLEITENDE BEGRÜNUNG

Entlang der geplanten Erschließungsstraße werden in einem begleitenden Grünstreifen klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt, hierfür kommen in Betracht die Arten:

Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus i.So.	- Eberesche
Crataegus i.So.	- Rotdorn (als Hochstamm)
Acer campestre	- Feldahorn

Im Mittelpunkt des geplanten Wendehammers ist ein großkroniger Baum vorzusehen, hierbei kommt in Betracht:

Acer pseudo platanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Eiche

6. SONSTIGES

6.1 STÜTZMAUERN

Sollten aufgrund der Höhenunterschiede kleinere Abstützungen benötigt werden, so sollten diese mit Naturbruchsteinen (vorkommender Sandstein) ausgeführt werden. Glatte Betonwände sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

6.2 BODENPFLEGE UND SPRITZMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden zur Unkrautbekämpfung bei den Hecken ist nicht gestattet, als vorbeugende Maßnahme zur Unkrautbekämpfung wird das Aufbringen einer Mulchschicht empfohlen.

Fungizide und Insektizide dürfen nur eingesetzt werden, wenn die Existenz des Gehölzes gefährdet ist.

6.3 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Die Anlage von Steinhaufen, kleinen Trockenmauern, Gartenteichen und Totholzhäufen wird empfohlen. In jedem Garten sollte ein Komposthaufen angelegt werden.

6.4 ERHALT DER EICHE

Die unter 2. bezeichnete Eiche, sowie die angrenzenden Sträucher sollten nach Möglichkeit beim Bau der Erschließungsstraße erhalten bleiben. Abgrabungen in diesem Bereich sind mit Rücksicht auf das anstehende Wurzelwerk auszuführen. Genaueres sollte nach höhenmäßiger Aufnahme des Geländes festgelegt werden.

6.5 EMPFEHLUNG ZUR HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Aus landschaftspflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, die Eingangsebenen der Häuser besonders im Bereich nördlich des Erschließungsweges möglichst tief anzusetzen, damit eine Anbindung an die bestehende Bebauung und Topographie gegeben ist. Jeweils an der Nord- bzw. Nordwestseite der Grundstücke könnten dann Böschungen (ca. 1 m) entstehen. Von den umgebenden Feldern würde somit eine kleine Böschung nach unten zum Bebauungsgebiet auftreten, die dann mit der beschriebenen Hecke bepflanzt würde. Ein "Aufsetzen" der Häuser auf die Höhe der bestehenden Felder würde das Landschaftsbild stören.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Mit den im vorstehenden Text erläuterten Maßnahmen soll die unter dem Punkt 1.2 beschriebene Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft erfolgen. Die Anlage der beschriebenen Hecken entspricht in ihrem Typus der potentiellen natürlichen Vegetation, sie nimmt insbesondere Rücksicht auf die bestehende Hecke an der Südlichen Böschung des Baugebietes. Diese bestehende Hecke sollte in jedem Falle erhalten bleiben, da sie eine Abschirmung der Bebauung darstellt. Mit dem Erhalt der Eiche würde ein markanter Punkt in der Landschaft bestehen bleiben. Die notwendige Entfernung der zur Zeit bestehenden Sträucher entlang des Feldweges würde durch eine Pflanzmaßnahme wie im Text beschrieben ausreichend ausgeglichen.

Aufgestellt im Januar 1993

PLANUNGSBÜRO
FÜR GARTEN- U. AUSSENANLAGEN
BERND KOUNOVSKY
WORZELDORFER STRASSE 162
8500 NÜRNBERG 50
TELEFON 09 11 / 48 63 29

