



GEMEINDE GROSSHABERSDORF

LANDKREIS FÜRTH

BEBAUUNGSPLAN NR.23

VINCENZENBRONN- QUELLENWEG



Textteil zum Bebauungsplan Nr. 23 "Vincenzenbronn-Quellenweg", Gemeinde Groshabersdorf, Landkreis Fürth vom 27.03.1997.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Groshabersdorf vom 13.03.1997.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Drei Vollgeschosse zulässig, das vierte zulässige Vollgeschoss darf nur im ausgebauten Dachgeschoss entstehen
- Zwei Vollgeschosse zulässig, das dritte zulässige Vollgeschoss darf nur im ausgebauten Dachgeschoss entstehen
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten darf pro Wohngebäude maximal 3 betragen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO)
- Stellung der baulichen Anlagen
- Hauptfahrsrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.
- Fahrsrichtung frei wählbar.
- Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 20 cm über dem natürlichen oder bei Auffüllungen dem festgelegten Gelände liegen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßen mit Gehweg
- Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grundflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
Die maximale Höhe der Aufschüttung darf die jeweils direkte Verbindungslinie zwischen Oberkante nördlicher Fahrbahnrand Quellenweg und der Böschungsoberkante Amseweg, jeweils rechtwinklig zu den Straßen verlaufend, nicht überschreiten.
Siehe hierzu auch Nebenzeichnung "Fläche für Aufschüttungen" und Schnitt S-S
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Bestehender und zu erhaltender Bäume
- Im Bedarfsfall zu beseitigende Baumbepflanzung
- Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume oder Obstbäume.
- Für die Gestaltung der Grundstücksflächen mit geplanten Baurechten sind einheimische Laubbäume zu verwenden. Pro Grundstück mit geplanten Baurechten ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Versiegelungen
Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit geplanten Baurechten dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die geplanten Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszubauen.
- Geplante Drainageleitungen dürfen grundsätzlich nicht an die Abwasserleitungen angeschlossen werden. Das anfallende Wasser aus Drainageleitungen muß durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Ga = Garage
St = Stellplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Breite 3,00 m
- Leitungsrecht, Breite 3,00 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Gartengerätehäuschen bis 5 m² Nutzfläche sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

MD

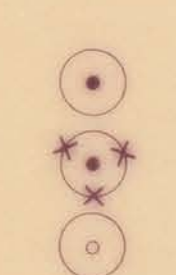
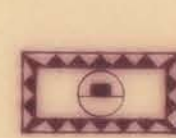
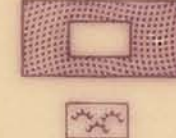
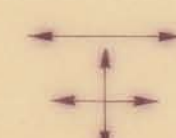
III+D

II+D

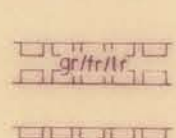
z.B. 0.6

z.B. 1.2

0



Ga
St



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Geplante Wohngebäude
- Dachform
zulässig: Satteldach; Begrünte Dächer sind unter Einhaltung der vorgegebenen Dachformen zulässig
- Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die zulässige Dachneigung beträgt 38° - 48°
- Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bzw. roten Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen. Die Dachgauben sind als stehende Einzelgauben und Schieppgauben zugelassen. Die Eindeckung der Gauben ist wie das Hauptdach auszuführen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Gauben sind nur bis zu einer Länge von jeweils 3,0 m zulässig. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen.
- Kniestock
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Schwellholz.
- Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- Geplante Nebengebäude
- Dachform
zulässig: Satteldach, Pultdach; Begrünte Dächer sind unter Einhaltung der vorgegebenen Dachformen zulässig.
- Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein (nur bei Satteldach). Die zulässige Dachneigung beträgt jeweils 15° - 48°
- Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bzw. roten Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.
- Kniestock
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Schwellholz.
- Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- Garagen
- Flächen für Garagen
Garagen sind auch außerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich.
- Garage im Süden am Quellenweg, auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Wird die Garage im Süden des Plangebietes auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht errichtet, so ist diese als Durchfahrtsgarage auszubilden, um das Geh- und Fahrrecht nicht zu beeinträchtigen.
- Dachform
Satteldach, Dachneigung 30° - 48°, beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen sind unzulässig.
- Stellplätze
Die Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Groshabersdorf ist anzuwenden.
- Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen, werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,10 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzlatten (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun als beplantbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
- 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

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Schnittlage
- Bestehende bauliche Anlagen
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- 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.
- Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
- Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden.
- Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Landwirtschaftliche Immissionen und Emissionen innerhalb des Plangebietes sind zu dulden.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Vincenzenbronn-Quellenweg" wurde vom Gemeinderat Groshabersdorf in der Sitzung am 13.03.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Groshabersdorf am 11.01.1997 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 11.03.1997 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 11.03.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Groshabersdorf öffentlich ausgestellt. Der Entwurf ist einschließlich der Begründung am 09.01.1997 in der Fassung vom 20.01.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Gemeinde Groshabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.03.1997 den Bebauungsplan Nr. 23 "Vincenzenbronn-Quellenweg" in der Fassung vom 20.01.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Dem Landratsamt Fürth wurde der Bebauungsplan Nr. 23 mit Schreiben vom 13.01.1997 Nr. 17460-2 gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 25.01.1997 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.04.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 23 "Vincenzenbronn-Quellenweg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Groshabersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VINCENZENBRONN- QUELLENWEG

GEMEINDE GROSSHABERSDORF
LANDKREIS FÜRTH



GROSSHABERSDORF, 13.06.1997
GEA. 11.09.1997
SATZUNGSBESCHLUSS 22.01.1998

Architekturbüro

G. Jordan
Groshabersdorf
90610 Groshabersdorf
Tel. 0917/59393
Fax 0917/59393

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
PFAHLPLATZCHEN 1, 96049 BAMBERG, TEL. 0951/59393, FAX 0951/59393

Groshabersdorf
Nr. 23
Vincenzenbronn-
Quellenweg