

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauG), Art. 98, Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung folgende, dem Landratsamt Fürth mit Schreiben vomangezeigte

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

(Bebauungsplan Nr. 25, „Fernabrünster Straße“)

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet entlang der Umgehungsstraße / Kreuzung Fernabrünster Straße mit den Flurnummern 7/10, 7/14, 7/9, 647/8, 7/4, 647/7, 7/8, Teilfläche von 647/6, Teilfläche 7/7, gilt der obige von Architekt Klaus Thanner, Hilpoltstein, ausgearbeitete Plan vom Oktober 2001, der zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 25 bildet. Der integrierte Grünordnungsplan wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Ermisch & Partner, Roth, erstellt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als Sondergebiet Einzelhandel gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit folgenden Einschränkungen festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, (max. Traufhöhe 5,4 m über geplantem Gelände an der ungünstigsten Stelle), soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Traufhöhen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt. Die reine Verkaufsfläche beträgt max. 700 m². Die Baugrenze rückt im südlichen Bereich 0,5 m von der Grundstücksfläche ab. Die Baugrenzen beinhalten keine abstandsrechtlichen Regelungen für das Gebäude. Wird das Gebäude bis zur Baugrenze errichtet, ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 Bay.BO einzuhalten.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, beginnend ab der östlichen Grenze des Sichtdreiecks bis zur östlichen Abgrenzung des Baufenster, ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Zwischen Grenze und Wand sind Spalierobstbäume zu pflanzen. Für die Lärmschutzwand wird eine Abweichung von Art. 6 und 7 Bay.BO festgesetzt, so dass auf die Nachbargrundstücke keine Abstandsflächen von der Wand fallen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Lärmschutzgutachten vorzulegen, wobei die in Ziffer 6.1c der TA-Lärm für ein Mischgebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte (tags 60, nachts 45 db(A)) nicht überschritten werden dürfen.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet sowie die Parkplätze für den Einkaufsmarkt.

Die gem. Planblatt festgelegte Anbauverbotszone von 20 m, vom Rand der Staatsstraße gemessen, ist von baulichen Anlagen, Parkflächen ausgenommen, freizuhalten.

Ein Sichtdreieck ist an der Einmündung FÜ 20/ST 2246 herzustellen und freizuhalten. Die Seitenlängen dieses Sichtdreieckes betragen 10m / 110m in der Achse der untergeordneten Straße und am Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Ein weiteres Sichtdreieck ist bei der Zufahrt zur Kreisstrasse FÜ 20 herzustellen. Die Seitenlängen betragen 3,0m / 70,0 m. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, ausgenommen Parkflächen, sowie Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 5 Baugestaltung

a) Dachausbildung

Für die Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.

b) Der Außenputz und die Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

c) Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhenänderung von 0,5 m zulässig, da in diesem Bereich mit Hochwasser zu rechnen ist. Max. Höhe für Auffüllungen ist die Höhe Einfahrt Fernabrunster Straße. Das aufgefüllte Volumen ist innerhalb des Retentionsraumes von Bibert und Neubach volumengleich an anderer Stelle wieder abzutragen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Längs- und Querschnitte vorzulegen.

- d) Die Fassaden sind kleinteilig zu gliedern. Die Gliederung darf nicht nur farblich erfolgen.
- e) Die Zufahrt ist gem. der im Planblatt festgesetzten Lage auszuführen. Sie ist mit folgenden Ausrundungsradien gem. RAS-K-1 zu versehen:
Rechtsabbieger: R = 15,0 m
Rechtseinbieger: R = 10,0 m
- f) Die Parkflächen sind klar zu begrenzen, zu kennzeichnen und in Fahrgassen und Parkständen aufzuteilen.
- g) Die Einleitung des Dach- und Oberflächenwassers in den Neubach bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist das ATV-DVWK Merkblatt A 153 zu beachten.

§ 6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Grünordnungsplan getroffen, der die Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes teilt.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind nachzuweisen.
Die entsprechend des Grünordnungsplanes im Bereich der auf den Flur-Nrn. 7/10 und 137, Gemarkung Großhabersdorf, durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffsmaßnahmen zugeordnet.

§ 7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Hilpoltstein, den

Architekt:.....
KLAUS THANNER
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Christoph-Sturm-Str. 6
 91161 HILPOLTSTEIN
 ☎ 0 91 74 / 92 19
 Fax 0 91 74 / 32 25

Großhabersdorf, den **03. Mai 2002**

Bürgermeister

[Handwritten signature]

