

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom und auf Grund des

- § 2, Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466)
- Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (GVBl. S. 433)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65) in der letztmaligen Änderung vom 27. Oktober 1995 (GVBl. S. 730)

folgende

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

§ 1 Für das Gebiet "ZIMMETLEITE II"

welches die Grundstücke Flur Nr. 159/2, 160, 161, 162/1, Gemarkung Großhabersdorf umfasst, ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er trägt die Bezeichnung

B E B A U U N G S P L A N N R. 26 " Z I M M E T L E I T E I I " G E M E I N D E G R O S S H A B E R S D O R F

Der Ausgleich gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt durch die Sammelausgleichsmaßnahmen auf den Fl. Nr. 408 (Teilfläche) und Fl. Nr. 159/2 (Teilfläche), Gemarkung Großhabersdorf.

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 26 besteht aus

- Satzung
- Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan mit verbindlichen Festsetzungen
- Planblatt, M = 1 : 1000, mit verbindlichen Festsetzungen
- Begründung

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 5 Bau NVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WA

2. Maß der baulichen Nutzung

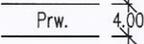
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 – 20 BauNVO)

- | | | |
|------|---|---|
| 2.1 | Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO) | E+D/E+I+D/E+I+D |
| 2.2 | Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) | 0.4 |
| 2.3. | Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) |  |
| 2.4 | Bereichsbegrenzung:
Unterschiedliche Nutzung |  |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- | | | |
|-------|--|---|
| 3.1 | Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) |  |
| 3.1.1 | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |  |
| 3.2 | 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). |  |
| 3.3 | Stellung der baulichen Anlagen | |
| 3.3.1 | Die Hauptfirstrichtung lt. Planeintrag ist nicht bindend. |  |
| 3.3.2 | Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf bergseitig höchstens 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. | |

6. Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- | | | |
|-----|--|---|
| 6.1 | Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie |  |
| 6.2 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche | P |
| 6.3 | Privatweg und Maßzahl |  |

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BauGB)
Elektrizität



9. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1 Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen bis zum 15. April des Jahres, welches auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt, durchgeführt sein.



13.2 Versiegelungen

Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

13.3 Geplante Drainegeleitungen 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.

13.4 Zu erhaltender Laubbaum; Schutzmaßnahmen nach DIN 19820 während der Bauzeit.

Im Krontraufbereich des Baumes sind keinerlei baulichen Anlagen zulässig.



13.5 Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerkes sind gemäß DIN 1998 Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Leitungen des FÜW Bewuchsbeschränkungen bestehen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)



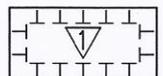
15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Gartengerätehäuschen bis 5 m² Nutzfläche sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Dachform und Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

15.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB
(naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen).

Die Ausgleichsmaßnahmen Ziffer 1 bis 5 gemäß Punk 6, Erläuterungsbericht Grünordnungsplan, werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.



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

1. Wohngebäude

1.1 Dachform
Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Begrünte Dächer sind unter Einhaltung der vorgegebenen Dachformen zulässig.
Walm bzw. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

SD

1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 38° - 48°.
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.
Giebelseitig zusammengebaute Dächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

DN=38°-48°

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bzw. rotbraunen Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen.
Dachgauben sind als stehende Gauben und SchlepPGAuben zugelassen. Die Eindeckung der Gauben ist wie das Hauptdach auszuführen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Einzelgauben sind nur bis zu einer Länge von jeweils 3,0 m zulässig. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,50 m. Die Firstoberkante der Gauben muß mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer sind zugelassen.
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

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

1.5 Kniestock
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Fußpfette.

1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig.
Fassadenbegrünung zur Wärmedämmung und zum Klimaausgleich bzw. zum Schutz des Außenputzes wird empfohlen.

2. Garagen/Stellplätze

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich.
Die Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Großhabersdorf in ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

2.2 Dachform
Satteldach, Dachneigung 30° - 48° beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Begrünte Dächer sind möglich.
Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,10 begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

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

Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun als bepflanzte Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

4. 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.

5. Forstwirtschaft

Gemäß Art. 17 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) sind offene Feuerstätten, unverwahrte Feuer, ect., - insbesondere Gartengrille - im Abstand von 100 m genehmigungspflichtig.

Es ist nicht zulässig, die Waldflächen oder Teilflächen davon in den Gebäudeumgriff einzubeziehen. Eine gärtnerische Nutzung darf nicht betrieben oder Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Änderung der Nutzungsart „Waldwirtschaft“ darstellen.

Die Flurstücke Nr. 158 und 159, Gem. Großhabersdorf sind Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Die geplanten Gebäude mit Garagen am Nordrand des Baugebietes stehen im Fall- und Gefährdungsbereich des Waldes. Im Bereich des Waldrandes besteht immer die Gefahr, daß stärkere Äste oder ganze Kronenteile abbrechen.

Der benachbarte Waldbesitzer ist durch nachfolgende Haftungsausschlußerklärung von dem durch die walddnahe Bebauung verursachten, vermehrten Haftungsrisiko freizustellen.

ERKLÄRUNG

1. Herr/Frau

verzichtet als Eigentümer des Grundstückes:

Fl. Nr.:

Gemarkung:

Grundbuch für:

Bd. Bl.:

und Nachbar des Waldgrundstückes:

Fl. Nr.:

Gemarkung:

Grundbuch für:

Bd. Bl.:

auf die Geltendmachung von Ansprüchen die sich aus der Lage seines/ihrer Grundstückes am Wald ergeben sollten.

Herr/Frau

verzichtet insbesondere auf die Geltendmachung von Schäden die ihm/ihr durch umfallende Bäume nur deswegen entstehen, weil Gebäude auf seinem/ihrer oben bezeichneten Grundstück ohne Einhaltung der nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zum o.g. Waldgrundstück errichtet wurden (Regelabstand zum Wald ist 25 m).

2. Herr/Frau

verpflichtet sich den Eigentümer des vorgenannten Waldgrundstückes von Ersatzansprüchen einschließlich Prozeßkosten freizustellen, die Dritte im Zusammenhang mit Schadensereignissen geltend machen sollten, die ihren Ursprung in der oben in Ziffer 1 bezeichneten Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen haben.

3. Herr/Frau

verpflichtet sich außerdem, das auf Punkt 1. und Punkt 2. übernommene Haftungsrisiko seinem/ihrer Rechtsnachfolgern in Zusammenhang mit der Überlassung des Grundstückes:

Fl. Nr.:

Gemarkung:

Grundbuch für:

Bd. Bl.:

aufzuerlegen.

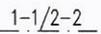
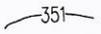
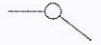
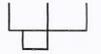
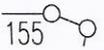
.....
Ort

.....
Datum

.....
Unterschrift des Bauwilligen

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Bebauungsvorschlag
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhenlinien
5. Schnittlage
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Abzubauende FÜW – 20 KV - Leitung
8. Gehwegwechsel
Auf den Seitenwechsel des Gehweges wird durch eine Pflasterung hingewiesen.
9. Sichtwinkel gem EAE 85/95
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
11. 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.
12. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
13. Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.
14. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahme zugelassen werden.
15. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.



G

