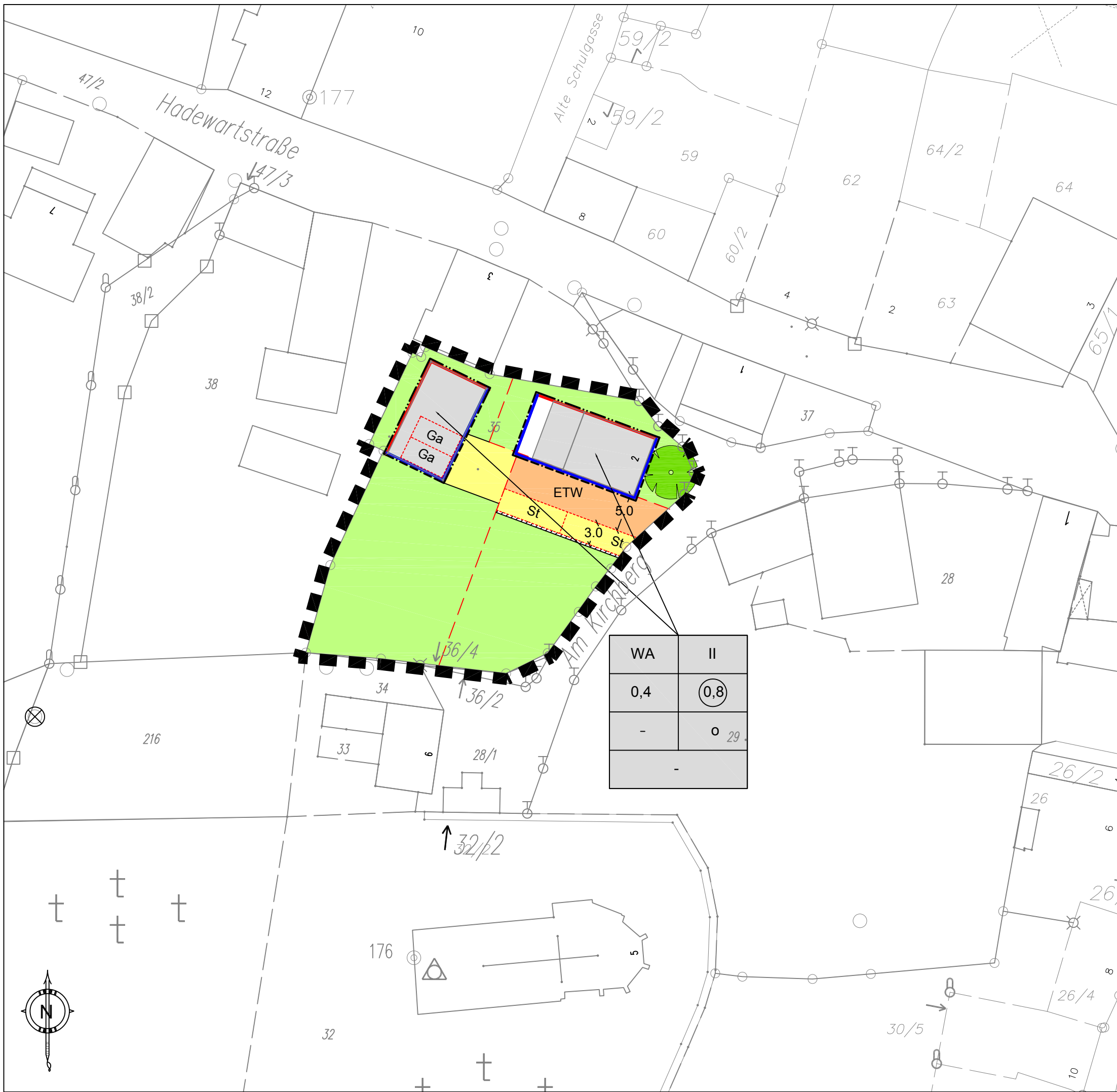




Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Dachform und -neigung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

ETW Eigentümerweg (privat)

private Verkehrsfläche

Ga/St Fläche für Garagen/Stellplätze

Baulinie

Baugrenze

Grünflächen privat

Geplanter Laubbaum

II. Zeichnerische Hinweise

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Bestehende Bebauung

Stützmauer, vorhanden

III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind unzulässig. Einzelstehende Geräteschuppen bis 6 m² Grundfläche und maximal 2,5 m Höhe dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, es sei denn, dass Baulinien Abweichungen festsetzen.
- Keller sind zulässig. Sie sind als sog. „weiße Wanne“ auszubilden.
- Für Hauptgebäude hat die Dacheindeckung in roten Dachsteinen zu erfolgen. Für Geräteschuppen und Garagen sind als Dachmaterial auch Bitumenpappe oder Blech zulässig.
- Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung sind zulässig.
- Die Gebäude sind mit einem farbigen Anstrich/Putz in gedeckten Farben zu versehen. Die Farben sind mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen.
- Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Abflußbeiwert darf maximal 0,6 betragen (Anmerkung: Der Abflußbeiwert benennt den Anteil des Regenwassers, der nicht im Boden versickern kann und abfließt).
- Mauern als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

IV. Hinweise

- Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind unzulässig. Einzelstehende Geräteschuppen bis 6 m² Grundfläche und maximal 2,5 m Höhe dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, es sei denn, dass Baulinien Abweichungen festsetzen.
- Keller sind zulässig. Sie sind als sog. „weiße Wanne“ auszubilden.
- Für Hauptgebäude hat die Dacheindeckung in roten Dachsteinen zu erfolgen. Für Geräteschuppen und Garagen sind als Dachmaterial auch Bitumenpappe oder Blech zulässig.
- Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung sind zulässig.
- Die Gebäude sind mit einem farbigen Anstrich/Putz in gedeckten Farben zu versehen. Die Farben sind mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen.
- Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Abflußbeiwert darf maximal 0,6 betragen (Anmerkung: Der Abflußbeiwert benennt den Anteil des Regenwassers, der nicht im Boden versickern kann und abfließt).
- Mauern als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

V. Textliche Festsetzungen Grünordnung

- § 9(1) Nr. 25a BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zur Einbindung des geplanten großvolumigen Baukörpers, ist nach Norden hin ein Einzelbaum zu pflanzen.
Die Gehölzauswahl ist aus der Pflanzliste Nr. 1 zu treffen.

- § 9(1) Nr. 25b BauGB Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist als Obstbaumwiese zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die bestehenden Obstbäume sind in ihrer derzeitigen Anzahl zu erhalten, gegebenenfalls gleichartig durch Obstbäume zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist mindestens einmal pro Jahr zu mähen.
Die Gehölzauswahl ist aus der Pflanzliste Nr. 2 zu treffen.

Pflanzliste 1

Bäume für Einzelstandort

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 2

Obstbäume

Apfelsorten

Brettacher

Goldpalmäne

Jakob Fischer

Rheinische Bohnapfel

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18cm

- Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten Flächen wie Parkplätze und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und -fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

- Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Benutzung des Baugrundstückes nachzuweisen.

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 19.09.2008

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 19.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 A mit integriertem Grünordnungsplan "Kirchberg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf am 28.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung an den Amtstafeln am 28.04.2011 in der Zeit vom 06.05.2011 bis 08.06.2011 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf, Stand 19.09.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 21.04.2011 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28 A „Kirchberg II“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 28.07.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich an den Amtstafeln am 11.11.2011 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 28.07.2011, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 14.11.2011 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 12.01.2012 den Bebauungsplan Nr. 28 A „Kirchberg II“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 12.01.2012 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 12.01.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, 01.03.2012

GROSSHABERSDORF

Biegel

Erster Bürgermeister

Großhabersdorf, 01.03.2012

Biegel

Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 BayUVPRUG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan Nr. 28 A mit der Bezeichnung "Kirchberg II" im Ortskern von Großhabersdorf.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt – nach einer Zusammenlegung – das Grundstück Fl.-Nr. 35 südlich der Hadewarstraße und westlich der Straße „Am Kirchberg“. Die Flurnummer ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigelegt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 12.01.2012 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 28 A "Kirchberg II" wird hiermit ausgeteilt.

Großhabersdorf, den 01.03.2012

(Biegel, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Großhabersdorf

Landkreis Fürth

Bebauungsplan Nr. 28a
"Kirchberg II"

Fertigung

Stand 12.01.2011

Maßstab 1 : 500



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UmwG geschützt