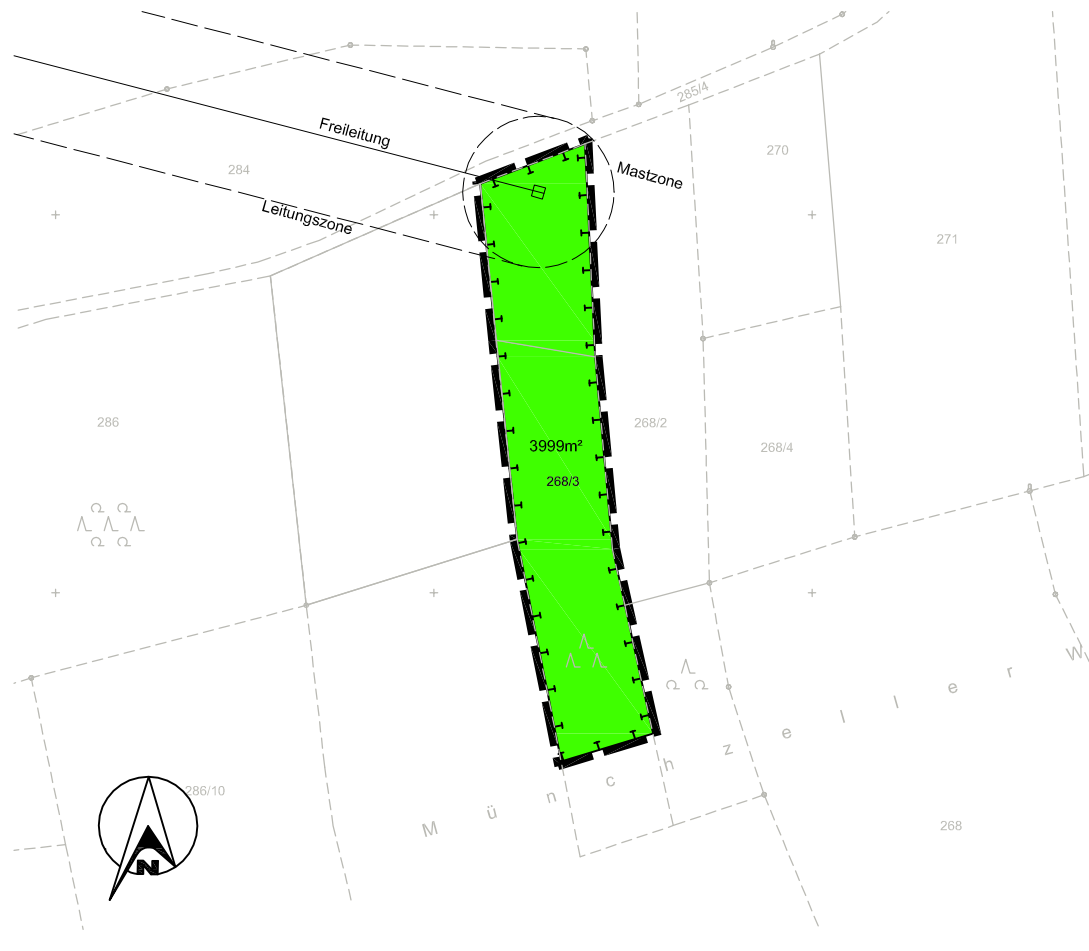


Ausgleichfläche Flst. 268/3 M 1:2000



Ausgleichfläche Flst. 1087/2 M 1:2000



A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse  
Maximal 3 Vollgeschosse zulässig; Z = U + I + D, Z = U + II  
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.  
Die max. Geschosshöhe wird mit 3m festgesetzt. Bezugspunkt für die Geschosshöhe ist von Fertigfußboden bis Fertigfußboden.
  - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen und Garagen.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie auch nach Landesrecht zulässig sind und eine Größe von 4x4m sowie die maximale Traufhöhe von 2,5m nicht überschreiten. Grenzgaragen sind bis zu einer Länge von 9m zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenfläche, in Teilen mit Gehweg (Mehrzweckstraßen)
    - Maßzahlen
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - Abwasserleitung vorhanden
    - Wasserleitung vorhanden
    - Abwasserleitung neu
  - Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Festsetzung einer externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsfläche das Flst. 268/3, Gmk. Großhabersdorf, mit einer Fläche von 3.999 m² und das Flst. 1087/2 Gmk. Großhabersdorf mit einer Fläche von 1.342 m² zugeordnet.  
Als Entwicklungsziel für Flst. 268/3 wird die Entwicklung von extensivem Grünland mit Leeseiten-Totholzhaufen (außerhalb der Mastchutzzone) sowie die Laubwaldentwicklung durch Nadelgehölzenahme, Waldmanagementgestaltung durch standortheimische, bedomte Gehölze sowie Freistellung erhaltenwerter Biotopbäume nach Rücksprache mit der UNB festgesetzt.  
Für Flst. 1087/2 wird die Entwicklung von extensivem Grünland mit Obstbaumplantagen sowie ein 5m breiter Gehölzsaum entlang der Bestandshecke festgesetzt.  
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen haben bis zum 15. April des Folgejahres des zugeordneten Eingriffs zu erfolgen.  
(Details siehe Begründung).
    - Die Rodung der vorhandenen Hecken/Bäume ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
    - Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände  
Im Bereich der Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist der Vegetationsbestand zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht. Zudem sind durch einbringen von Leeseiten- und Totholzhaufen im Bereich niedriger Vegetation Habitatstrukturen für Zaunleichen herzustellen.
    - Erhaltungsgebot für Einzelbaumbestand  
Die dargestellten zu erhaltenden Einzelbäume sind zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht.
  - Sonstige Pflanzzeichen**
    - Beispielhafte Darstellung der Firstrichtung
    - Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
      - Garagen
      - Stauraum
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Biotop lt. Biotopkartierung

- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht benötigten Hofflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und in der Folgezeit zu unterhalten. Ausgenommen von der Grüngestaltung sind lediglich die Flächen für Zu- und Abfahren, für Zugangswege im Grundstück, benötigte Hofflächen, für Müllstandplätze und für Autoabstellplätze. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen geschehen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsauflagen**
  - Wohngebäude
    - Gebäudeform  
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse zugelassen. Bei rechteckigen Grundrissen hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfahrrichtung zu liegen.
    - Dachform  
Zulässig: Satteldach.
    - Dachneigung:  
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 25° und 45° und betragen.
    - Dacheindeckung und Dachaufbauten:  
Die Dacheindeckung hat mit rot-, oder braun getöntem Ton- bzw. Betonsteinen zu erfolgen.
    - Fassadengestaltung  
Es sind Putzfassaden und Fassadenplatten sowie Holzfassaden zulässig.  
Bei Putzfassaden sind gedämmte Farbton- und Gitter- oder Signalfarben sind unzulässig.
    - Höhenlage  
Die Höhe der Erdgeschossoberkante Fertigfußboden darf bei den nördlichen Grundstücken maximal 0,35 m über dem bestehenden Geländeniveau liegen. Bei den südlichen Grundstücken darf die Erdgeschossoberkante Fertigfußboden maximal 15 cm über dem Straßenniveau liegen. Die Höhendifferenzen zum Fahr- oder Gehsteigrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
  - Garagen und Stellplätze  
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt mind. 5 m. Die Garagen sind an die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen (Dachneigung, Dachform und Eindeckung).
  - Stellplätze  
Auf die geltende gemeindliche Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Großhabersdorf wird hingewiesen.
  - Einfriedungen  
Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe (einschl. Sockel) von max. 1,15m auszuführen. Sockelhöhe von max. 0,50m sind zulässig.
  - Stützmauern  
Stützmauern zur Geländeveränderung sind bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. In Verbindung mit Einfriedungen darf die Gesamthöhe von 1,15m nicht überschritten werden. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonstützen zu dulden und zu erhalten.
  - Grundwasser  
Werden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig (siehe Begründung).
  - Regenwasser  
Das Einleiten von Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Großhabersdorf ist nicht zulässig. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalte-Speicher-Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Die Größe der Auffangbehälter der Zisterne soll pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten. Überschüssiges Wasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.
- Denkmalpflege**  
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des DSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 und 2.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende Bebauung
- Hauptgebäude
- Alliasten  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alliastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Fürth unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom 22.11.2007 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2007 hat in der Zeit vom 30.11.2007 bis 07.01.2008 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2007 hat in der Zeit vom 30.11.2007 bis 07.01.2008 stattgefunden.
- Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatsitzung vom 10.01.2008 behandelt. Die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2014 bis 25.02.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.01.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2014 bis 25.02.2014 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2014 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis 07.04.2014 wiederholt beteiligt.
- Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großhabersdorf, den \_\_\_\_, 2014

(Gemeinde, Siegel)

(Friedrich Biegel, 1. Bürgermeister)

- Das Landratsamt Fürth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_, 2014 Nr. \_\_\_\_, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Gemeinde Großhabersdorf, den \_\_\_\_, 2014

(Gemeinde, Siegel)

(Friedrich Biegel, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_, 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Großhabersdorf, den \_\_\_\_, 2014

(Gemeinde, Siegel)

(Friedrich Biegel, 1. Bürgermeister)



Übersichtskarte M 1:50.000

PROJEKT	GEMEINDE GROSSHABERSDORF  Bebauungsplan Nr. 32 mit Grünordnungsplan "Im Sonnenblick"
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:1000  Fassung vom 06.03.2014
ENTWURF	 Höchstader Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de
LANDSCHAFTS- PLANUNG	TEAM 4 landschafts + ortsplanung guido bauernschmitt • robert enders 89491 nürnberg odenburger str. 65 tel 0911353570 fax 3535799 www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de