

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Großhabersdorf folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Fürth vom 16.10.1978 Nr. III/16 - O 243/76 - Hau/ES genehmigte

#### Bebauungsplan - Satzung

##### § 1

Für das Baugebiet Nr. 4 "Großhabersdorf Stammesmühle" wird der vom Architekturbüro Gottfried Ruf, 8501 Oberasbach, am 4.9.1976 ausgearbeitete und letztmals am 24.01.1979 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

##### § 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

##### § 3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) ausgewiesen.

##### § 4

Im Planungsgebiet gilt, soweit nicht im Einzelfall anders bestimmt, die offene Bauweise.

Erdgeschoßige Kleingaragen sind unter Beachtung des Art. 7 Abs. 5 BayBO und den Vorschriften der Garagenverordnung (Gav) vom 12.10.73 (GVBl. S. 585) an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, insoweit wird in Abweichung von § 22 Abs. 1 BauNVO gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Grenzbauweise festgesetzt.

Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO höchstzulässige Firsthöhe von 2,75 m wird bei tieferliegenden Garagen an der Talseite vom natürlichen Gelände aus berechnet.

Auffüllungen der Garageneinfahrten bei tieferliegenden Garagen sind nur zulässig, um die in § 3 Abs. 1 u. 2 der Garagenverordnung geforderten Neigungen zu erhalten.

##### § 5

Soweit auf Grundstücken ein Symbol für eine Garage nicht eingetragen ist, dürfen Garagen, abweichend von § 4 Satz 2, nicht freistehend errichtet werden, sondern sind in die Haus- und Dachform einzubeziehen. Auf diesen Grundstücken ist eine Grenzbauweise mit den Garagen an der östlichen bzw. nördlichen, seitlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von max. 7,00 m zulässig.

Bei hangseitiger Lage müssen die Garagen - je nach Geländeneigung - ganz oder teilweise in den Hang hineingebaut werden, wenn sie nicht im Untergeschoß des Hauses vorgesehen sind. Die zulässige Firsthöhe von 2,75 m wird, wenn die Garage nicht im Untergeschoß des Hauses vorgesehen wird, von der fertigen Straßenkrone ab gemessen.

##### § 6

Wellblechgaragen und ähnlich behelfsmäßig wirkende Bauwerke sind unzulässig.

##### § 7

Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind die Trauf-, First- und Tornhöhen so aufeinander abzustimmen, daß die Bauwerke sich gestalterisch angleichen.

##### § 8

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für Garagen.

##### § 9

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

##### § 10

Einfriedungen und Stützmauern

Stützmauern dürfen an der Hangseite eine Höhe von 0,50 m, an der Talseite eine Höhe von 0,30 m, jeweils bezogen auf fertige Oberkante Straßenkrone, nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist einschließlich Stützmauer an der Hangseite 1,50 m, an der Talseite 1,20 m über Straßenoberkante. Die Ausführung der Einfriedungen ist nur in Holz oder Maschendraht zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nur zusammen mit einer Hinterpflanzung in Form einer Hecke ausgeführt werden.

##### § 11

Die Herstellung der Straßen und Abwasserkanäle erfolgt nach den Plänen des Ingenieurbüros Georg Helmreich, Rottal, Hochstr. 14. Diese Pläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### § 12

Der Bebauungsplan wird mit dem Inkrafttreten nach § 10 BBauG rechtsverbindlich.



# ZEICHENERKLÄRUNG

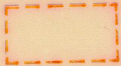
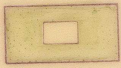
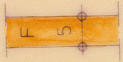
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS  
PLANES GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS                                                                                                                                                                    | 0.4                                                                               | GRUNDFLÄCHENZAHL                                                                                  |
|    | ALLGEMEINES WOHNGEBIET                                                                                                                                                                         | 0.6                                                                               | GESCHOSSFLÄCHENZAHL                                                                               |
|    | GRÜNFLÄCHE WALD                                                                                                                                                                                | 0                                                                                 | OFFENE BAUWEISE                                                                                   |
|    | GRÜNFLÄCHE                                                                                                                                                                                     |  | ZWINGENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG                                                                      |
|    | KINDERSPIELPLATZ                                                                                                                                                                               | I+U                                                                               | EIN VOLLGESCHOSS UND<br>AUSGEBAUTES UNTERGESCHOSS<br>(DACHNEIGUNG 25 - 28°)                       |
|    | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE                                                                                                                                                                         | II+U                                                                              | ZWEI VOLLGESCHOSSE UND<br>AUSGEBAUTES UNTERGESCHOSS<br>ALS HÖCHSTGRENZE<br>(DACHNEIGUNG 25 - 28°) |
|    | STRASSENABGRENZUNGSLINIE                                                                                                                                                                       |                                                                                   |                                                                                                   |
|    | BAUGRENZE                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                                                                                                   |
|    | FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE<br>GARAGEN                                                                                                                                                          |                                                                                   |                                                                                                   |
|    | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG                                                                                                                                                               |                                                                                   |                                                                                                   |
|    | SICHTDREIECK IN STRASSENEIN-<br>MÜNDUNGEN JEDE SICHTBEHINDERUNG<br>DURCH BEBAUUNG, BEPFLANZUNG ODER<br>STAPELUNG IN EINER GRÖßEREN HÖHE<br>ALS 1.00m ÜBER DER FAHRBAHN HAT<br>ZU UNTERBLEIBEN. |                                                                                   |                                                                                                   |
|  | TRAFOSTATION                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                                                                                                   |
|  | ELEKTRISCHE LEITUNG<br>(MIT SCHUTZSTREIFEN)<br>BEWUCHS MAX. 2.50m HÖHE                                                                                                                         |                                                                                   |                                                                                                   |
|  | MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE<br>FLÄCHE FÜR ENTWÄSSERUNG                                                                                                                                         |                                                                                   |                                                                                                   |

## BESTANDSANGABEN UND HINWEISE

|                                                                                     |                             |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | VORHANDENE WOHNGEBÄUDE      | FLURNUMMER                                                                                               |
|  | VORHANDENE NEBENGEBÄUDE     |                                                                                                          |
|  | BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN    |  HÖHENSCHICHTENLINIEN |
|  | GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |                                                                                                          |
|  | ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME   |                                                                                                          |
|  | ANBAUFREIE FLÄCHE           |                                                                                                          |





Ga



### C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Schnittlage
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern
8. 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 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.
9. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
10. Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.
11. 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.
12. 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.



z. B. 322

