

Einleitung Satzung:

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) folgende Satzung

Bebauungsplansatzung:

- § 1 Für das Gebiet Blumenstraße wird der vom Planungsbüro Franz Winner, Veitsaurach am 29.01.1993 ausgearbeitete und letztmals am geänderte Bebauungsplan ausgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.
- § 2 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- § 3 Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m haben. Diese Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie darf zur Straße hin und bei zusammengebauten Garagen untereinander nicht eingezäunt werden.
Die Zufahrt zu den Grundstücken wird zwingend festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Die Freifläche vor den Garagen, die Carportfläche und die Stellplätze müssen mit Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge und auf dem Privatgrund mit einer Pflasterrinne versehen werden.
- § 4 1. Die Zahl der Vollgeschoße ist auf II + U festgesetzt. Eine Bebauung als 3-geschossig ist möglich mit der Einschränkung, daß ein Vollgeschoß im Dachgeschoß und ein Vollgeschoß im Untergeschoß, das teilweise Keller sein muß, zu liegen kommt. Bei allen Ermittlungen der Geschoßflächen, ist die Fläche der Dachgeschoße, ob ausgebaut oder nicht ausgebaut, mit zuberechnen.
Die Dachneigung beträgt 38° - 45°.
2. Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern auszubilden. Für die Farbgebung der Bedachung ist nur Rotes Ziegelmateriale zulässig.
Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

3. Kniestöcke werden in einer maximalen Höhe von 0,50 m, gemessen über der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis Unterkante Fußpfette, zugelassen.
4. Dachgauben auch Fledermausgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig. Sie dürfen aber 50% der Firstlänge nicht überschreiten, dabei ist vom Ortgang ein Mindestabstand von 1/6 der Dachlänge einzuhalten. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
5. Abgrabungen über 50 cm und Aufschüttungen über 100 cm sind nicht gestattet.
6. Die maximale Einfriedungshöhe im gesamten Bebauungsplangebiet wird auf 0,80 m festgesetzt. Die Sockelhöhe, die 0,30 m betragen darf, ist hierbei bereits eingerechnet.
7. Die im Planteil festgesetzte Bepflanzung entlang der Blumenstraße wurde auf den privaten Grund gelegt und ist mit heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen, Stammdurchmesser mind. 10 cm, auszuführen. In den privaten Gartenbereichen werden keine weiteren Pflanzarten vorgeschrieben, sollten jedoch aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen.
8. Dachaufbauten sind nur als Satteldachgauben und als Schleppdach zulässig.
9. Gasversorgung wird empfohlen. Eine Zweitheizung mit Feststoffen ist erlaubt.
10. Es wird empfohlen: Dachwasser sollte für Gießwasserzwecke über ein getrenntes Rohrnetz einen Rückhaltebehälter mit Überlaufregelung zugeleitet werden.
 - Niederschlagswasser sowie Wasser aus Hausdrainagen sollten in den Untergrund versickern und nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Für diese Einlagerung von gesammelten Drain- und Niederschlagswassern in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit Art. 1 BayWG erforderlich, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit erteilt werden kann.
 - Stellplätze, Zufahrten o.ä. sollten nur teilweise oder mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Steine, verfugtes Pflaster) befestigt werden.

- § 5 Lärmschutz wird im festgesetzten Teil vorgeschrieben. Der Lärmschutz ist nach DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 am einzelnen Hausobjekt zu gewährleisten.

Weitere Festsetzungen sind:

- a) die Ruheräume in den geplanten Wohnhäusern schallabgewandt orientiert in Richtung Norden zu richten und
- b) in den östlich, südlich und westlich orientierten Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von $R_w > 34$ dB einzubauen.

- § 6 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit sich nicht aus festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall, ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- § 7 Es gibt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an den Hauptgebäuden angebaut werden. Alle Garagen sind in Massivbauweise und als eingeschößiges Bauwerk zu errichten. Ausgenommen sind die Garagen mit Nordzufahrt, wo eine Unterkellerung gestattet ist. Die Garagen sind mit einem Giebeldach zu versehen. Die Dachneigung muß mind. 30° betragen. Wellblechgaragen und ähnliche behelfsmäßig wirkende Bauwerke sind nicht zulässig. Für Grenzgaragen gilt gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich ihrer Gestaltung. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. In den festgesetzten Flächen für Flachdachgaragen sind selbige in Massivbauweise zu erstellen. Eine Dacheingrünung ist erwünscht. Carports sind in Massivholzbauweise zulässig.

- 7 -

für Stellplätze nicht zutreffend. keine Befreiung

Stellplätze auch vor Garage zulässig

für 1 Familienhaus mit untergeordneten Einliegerwohnung

§ 8 Diese Satzung tritt gemäß § 12 des BBauG. mit dem
Tage der Bekanntmachung der Genehmigung durch das
Landratsamt Fürth in Kraft.

Gemeinde
Großhabersdorf

, den 3. Nov. 1995


.....
LANG - 1. Bürgermeister -

