

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.10

AN DEN WEINGÄRTEN

**GEMEINDE GROSSHABERSDORF
LANDKREIS FÜRTH**



BEGRÜNDUNG



BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 Bauernschmitt · Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
"An den Weingärten"
Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth

Aufstellungsbeschluss vom	19.09.2019
Einwohnerzahl: Gemeinde Großhabersdorf	4.442 EW (02.01.2020)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 1975 Mit mehreren Fortschreibungen – Neu- aufstellung seit 2016 in Bearbeitung
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Fürth

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 19.09.2019 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 "An den Weingärten" in Großhabersdorf zum 1. Mal zu ändern.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Großhabersdorf im Bereich bestehender Ortsbebauung an der Weinbergstraße.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in zwei Teilbereiche gegliedert: Der Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets (TB WA) ist im Norden, Süden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten an die Weinbergstraße. In diesem Teilbereich sollen Baugrenzen angepasst werden.

Der Teilbereich der geplanten KiTa (TB KiTa) grenzt im Westen an die bebauten Ortslage, im Norden an die Weinbergstraße, im Osten an den Försterberg und im Süden an die Freianlagen der Grundschule. Auf dieser Teilfläche soll eine Gemeinbedarfsfläche "KiTa" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen werden. Die bestehenden Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für diesen Teilbereich angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 "An den Weingärten" wurde in Übereinstimmung mit dem in der zweiten Fortschreibung ergänzten Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind damit erfüllt. Die vorliegende 1. Änderung dieses Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen basiert nach wie vor auf den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhabersdorf.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Großhabersdorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung:

Flurnummern ganz: 414/5, 414/6, 416/79 und 416/33
Flurnummer teilweise: 429/12

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da lediglich Baugrenzen angepasst und die bereits festgesetzte Nutzung als Vorbehaltsfläche Kindergarten konkretisiert werden. Dabei kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Das Teilnahmeverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten" wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf am 11.02.1987 beschlossen, der Satzungsbeschluss wurde am 30.11.1988 gefasst (Rechtskraft 06.03.1990). Grundlage des damaligen Bebauungsplanes war die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet.

Es erfolgte die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Basis der nun vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes ist die Ergänzung und Anpassung von Baugrenzen aufgrund der nicht mehr vorhandenen Freileitung im Norden des Wohngebietes und die Planung einer Kindertagesstätte (KiTa) auf der ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für Kindergarten.

Durch die Anpassung bzw. Ergänzung der Baugrenzen für die drei betroffenen, bereits bebauten Wohngrundstücke ergeben sich geringfügige Auswirkungen für die Eigentümer. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die geplante KiTa in Zusammenhang mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schaffen eine konkrete Rechtsgrundlage für das Neubauvorhaben.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Großhabersdorf befindet sich westlich des Zentrums des Landkreises Fürth, gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt am westlichen Rand der Planungsregion Region Nürnberg (7). Großhabersdorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum "Allgemeinen Ländlichen Raum" und wird als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bewertet.

Zwischen Großhabersdorf und Schwaighausen befindet sich das FFH-Gebiet "Bibert und Haselbach" entlang des Flusses Bibert.

Großhabersdorf grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Nürnberg und ist vom Stadtzentrum Fürth ca. 21 km entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz hat Großhabersdorf folgende Anschlussmöglichkeiten:

- an die Bundesautobahn A6 über die Anschlussstelle Neuendettelsau, Entfernung ca. 14,6 km
- an die Bundesstraße B14 über die Auffahrt Heilsbronn, Entfernung ca. 8,5 km
- an die Bundesstraße B8 über die Auffahrt Seukendorf, Entfernung ca. 13 km

An das regionale Verkehrsnetz ist die Gemeinde Großhabersdorf über die Staatsstraße St 2245 (Richtung Nürnberg bzw. Rothenburg) sowie die St 2246 (Richtung Ansbach), die durch das Gemeindegebiet verlaufen, angebunden. Außerdem zweigen im Gemeindegebiet die St 2410 in Richtung Heilsbronn (Süden) sowie die Kreisstraße FÜ 20 in Richtung Südosten jeweils von der St 2246 ab.

An das Schienennetz bestehen Zustiegsmöglichkeiten über die S-Bahn-Haltestelle im etwa 9 km entfernten Roßtal sowie über die S-Bahn-Haltestelle im etwa 10 km entfernten Heilsbronn. Ein Anschluss an die Regionalbahnlinie R11 besteht im etwa 11 km entfernten Bahnhof Cadolzburg.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet leicht gestiegen. Die Einwohnerzahl ist in der Gesamtgemeinde von 4.178 (Stand: Januar 2015) auf 4.442 (Stand: Januar 2020) angewachsen.

In Großhabersdorf sind derzeit noch 3 landwirtschaftliche Betriebe im Vollerwerb im Hauptort ansässig.

Die notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Großhabersdorf vorhanden. Im Gemeindegebiet sind außerdem 1 Allgemeinmediziner, 1 Zahnarztpraxis mit 5 Zahnärzten und 1 Pflegeheim niedergelassen. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Fürth in ca. 21 km, in Neuendettelsau in ca. 16 km sowie in Nürnberg in ca. 21 km Entfernung. In Großhabersdorf existiert außerdem eine Suchthilfeinrichtung.

Neben der Grundschule Großhabersdorf sind für schulpflichtige Kinder Schulen in Roßtal (Mittelschule), Zirndorf, Heilsbronn und Neuendettelsau (jeweils Realschulen) sowie Gymnasien in Oberasbach, Neuendettelsau und Stein vorhanden. In Großhabersdorf besteht zusätzlich eine Volkshochschule.

In Großhabersdorf sind 3 Kindertagesstätten vorhanden. Insgesamt wird damit ein Betreuungsangebot mit 5 Regelgruppen und 4 Krippengruppen sowie 1 Hortgruppe für Grundschulkinder zur Verfügung gestellt. Aufgrund des errechneten zusätzlichen Bedarfes an Kinderbetreuungsangeboten für die nächsten Jahre, ist eine Erweiterung um eine neue Kindertagesstätte erforderlich.

Neben einem Spiel- und Bolzplatz mit Skaterbahn ist in Großhabersdorf der Schulsportplatz außerhalb der Schulzeiten frei zugänglich. Ein Jugendraum befindet sich im Rangauhaus. In den Ortsteilen Vincenzenbronn, Fernabrünst, Unterschlausersbach und Obereichenbach gibt es jeweils einen Spielplatz und einen Bolzplatz

In Großhabersdorf gibt es eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren 3 regelmäßige Busverbindungen in Richtung Nürnberg/Fürth (Linie 113), Roßtal/Bahnhof (Linie 114) und Heilsbronn (Linie 719). In Roßtal und Heilsbronn sind Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn gegeben.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Fürth organisiert und durchgeführt.

Im Hauptort Großhabersdorf wird aktuell ein Städtebauförderungsprogramm im Rahmen des Sanierungsbiets "Ortskern Großhabersdorf" durchgeführt. Die Flurbereinigungsverfahren Fernabrünst und Vincenzenbronn sind abgeschlossen. Das Flurbereinigungsverfahren Unterschlausersbach und Schwaighausen/Wendsdorf befinden sich derzeit in der Durchführung.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten" liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Großhabersdorf im Bereich der Weinbergstraße. Es wird durch die Weinbergstraße erschlossen, die im Südosten am Försterberg beginnt und im Nordwesten in die Hornsegener Straße mündet.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist in zwei Teilbereiche gegliedert:

Der Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets (TB WA) ist im Norden, Süden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten an die Weinbergstraße.

Der Teilbereich der geplanten KiTa (TB KiTa) grenzt im Westen an die bebaute Ortslage, im Norden an die Weinbergstraße, im Osten an den Försterberg und im Süden an die Freianlagen der Grundschule.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 360 m ü. NN auf ca. 350 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope, Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Gebiet ist ca. 0,482 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,267	55,4
VORBEHALTSFLÄCHE FÜR KINDERGARTEN (STREUOBSTWIESE)	0,215	44,6
GESAMTFLÄCHE	0,482	100,0

Die zwei Teilbereiche gliedern sich wie folgt.

Teilbereich Allgemeines Wohngebiet:

Die überbaubaren Flächen innerhalb dieses Teilbereiches werden ergänzt bzw. angepasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise. Die bereits errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 416/79 verläuft im südwestlichen Grundstücksbereich eine Fernwasserleitung mit dazugehörigem Schutzstreifen. Die entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch verankert. Durch den Abbau der Freileitung fallen die damit verbundenen Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke Fl. Nr. 414/6 und 416/79 weg.

Teilbereich KiTa:

Die derzeit als Streuobstwiese genutzte Fläche nördlich der Freianlagen der örtlichen Grundschule wird als Gemeinbedarfsfläche "KiTa" festgesetzt. Hier soll die Planung eines KiTa-Neubaus planungsrechtlich umgesetzt werden. Entsprechend werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für diesen Teilbereich angepasst und ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb dieses Teilbereiches werden ergänzt. Innerhalb der Baugrenze können verschiedene Baukörper errichtet werden, der aktuell geplante Baukörper des KiTa-Neubaus lässt sich hier errichten. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für den TB KiTa wird wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung trotz der Hanglage.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Festlegungen zu Dachformen, Dachneigungen und Kniestöcken wurden in den "Textlichen Festsetzungen" getroffen.

Neben einer festgesetzten Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind genauere grünordnerische Maßnahmen für den TB KiTa festgesetzt. Näheres ist in Kapitel 5 – Grünordnung / Eingriffsregelung / Artenschutz beschrieben.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung / Artenschutz

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 0,5 ha und besteht aus zwei Teilgebieten. Beim nördlichen Teilgebiet (TB WA) handelt es sich um eine ca. 0,3 große Wohnbaufläche, bestehend aus drei Grundstücken mit Wohnhäusern inkl. Garagen und Hausgärten. Strauch- bzw. Baumhecken sind teilweise im Randbereich vorhanden, bspw. im Norden entlang der Durchgangsstraße Fl. Nr. 416/81 sowie entlang der Grundstücksgrenzen im Westen. Die Baugrenzen der drei Grundstücke sollen angepasst werden, da die zuvor vorhandene, das Gebiet überspannende Freileitung zurückgebaut wurde.

Der südliche Bereich (TB KiTa) umfasst eine, von Bebauung umgebene, ca. 0,2 ha große mäßig extensive bis intensive Grünlandbrache mit Streuobstbestand im Osten. Die Streuobstbäume weisen überwiegend ein junges Alter auf und sind kleinwüchsig, schwach, mit schlechtem Habitus oder krank bzw. überwiegend beschädigt. Ausnahme bilden die Streuobstbestände am östlichen Rand zur Straße, sie weisen einen gesunden Habitus auf. Im Südosten des Teilgebiets befindet sich eine Schotterfläche mit einer südlich angrenzenden alten Eiche. Das Gebiet wird im Zuge der weiteren Planung mit einer Kindertagesstätte bebaut.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.10 "An den Weingärten" ist das nördliche Teilgebiet (TB WA) der Änderung als allgemeines Wohngebiet, das südliche Teilgebiet (TB KiTa) als Gemeinbedarfsfläche für eine Schule festgesetzt. Zudem ist die gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Flächen mit Pflanzung heimischer Gehölze festgesetzt. Ausgenommen sind Flächen für Zu- und Abfahrten, Zugangswege im Grundstück, benötigte Hofflächen, Mülltonnenstandplätze sowie Flächen für Stellplätze.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Aufgrund dessen wird, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, die gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksfläche festgesetzt. Die Verwendung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Die Grün- und Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche (KiTa) sind entsprechend zu gestalten. Hierbei ist eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (bspw. keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.). Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.

Um zusätzliche Versiegelungen gering zu halten, sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Fällanträge werden mit dem Bauantrag gestellt. Fällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Die im Plan zum Erhalt ausgewiesenen Bäume sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, zu erhalten. Sie dienen der Eingrünung der Grundstücke. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art in einer Mindestqualität von 3xv 16-18 StU mB zu ersetzen. Die zu erhaltenden Obstbäume sowie die südlich angrenzende alte Eiche sind während der Baumaßnahmen fachgerecht vor Schäden zu schützen.

Zur Begrünung der Bauflächen sind Bepflanzungen aus standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen. Zur Begrünung der Grün- und Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche (KiTa) sind zwei standortheimische Laub- oder Obstbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv 16 18 StU mB) zu pflanzen. Die Plandarstellung im Bebauungsplan und die nachfolgende Artauswahl dienen dabei als Hinweis, standörtli-

che Abweichungen (max. 10 m) und ergänzende Laubbaumarten sind daher zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

Als Artenschutzmaßnahme sind Rodungen von Gehölzen gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Mindestgrenzabstände von 3,0 m zu Leitungen und 50 cm (bis 2 m Höhe) bzw. 2,0 m (über 2 m Höhe) zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

5.2 Eingriffsregelungen gem. BauGB

Die Planung dient der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele, wobei die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes unberührt bleiben. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Mit der Planung der neuen Kita ist keine Mehrversiegelung zu erwarten als zuvor, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Gleiches gilt für das nördliche Teilgebiet, da durch die Anpassung der Baugrenzen nur eine minimale Mehrversiegelung, die keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat, zu erwarten wäre.

5.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange müssen nicht über eine Relevanzabschätzung oder saP abgehandelt werden. Der Streuobstbestand im südlichen Teilgebiet weist weitestgehend ein junges Alter auf und ist zum Großteil in einem schlechten Zustand. Bei der Begehung wurden keine Höhlen, Spalten oder abplatzende Rinden festgestellt, die als Habitat geeignet sein könnten.

Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung der Flächen, der angrenzenden Vorbelastung durch vorhandene Bebauung (Spaziergänger mit Hunden, streunende Katzen etc.) und dem fehlen strukturreicher Habitatstrukturen ist im Geltungsbereich nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Gebiet auszuschließen ist.

Hinweis:

Flachdächer sind zu begrünen, sofern dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist bereits erschlossen über die Straßen "Weinbergstraße" und den "Försterberg".

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung in Großhabersdorf erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer der beiden Teilbereiche des Geltungsbereiches werden im Mischsystem entsorgt. Das Abwasser wird dabei in Richtung Norden über die bestehenden Leitungen in der Straße "Weinbergstraße" geführt und in der Kläranlage Großhabersdorf im Ortsteil Vincenzenbronn aufbereitet. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend (Ausbaugröße für 4.900 Einwohner).

Den Grundstückseigentümern wird zudem empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die technische Betriebsführung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung "Dillenberggruppe" in Cadolzburg. Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Strom- und Energieversorgung der Gemeinde Großhabersdorf erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH. Durch die Deutsche Telekom AG ist Großhabersdorf an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Der Ausbau eines Glasfasernetzes wird derzeit durch die Deutsche Glasfaser durchgeführt.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Das Gebiet wurde überprüft. Es gibt keine schallschutztechnischen Probleme.

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Das Gebiet wurde überprüft. Es gibt keine Probleme mit landwirtschaftlichen Immissionen.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Es fallen keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Mittelfranken	91511 Ansbach
9.2	Landratsamt Fürth	90513 Zirndorf
9.3	Regionaler Planungsverband Nürnberg	90403 Nürnberg
9.4	Staatliches Bauamt Nürnberg	90443 Nürnberg
9.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
9.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91413 Neustadt/Aisch
9.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Gartenbau, Bereich Forsten	91054 Erlangen
9.8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Gartenbau	90763 Fürth
9.9	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	91522 Ansbach
9.10	N-ERGIE Netz GmbH	90441 Nürnberg
9.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
9.12	Bundesamt für Infrastruktur u. a. der Bundeswehr	53123 Bonn
9.13	Zweckverband zur Wasserversorgung "Dillenberggruppe"	90556 Cadolzburg
9.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
9.15	Polizeiinspektion Zirndorf	90513 Zirndorf
9.16	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.17	Kreisheimatpfleger, Dr. Thomas Liebert	90574 Roßtal
9.18	Kreisjugendring, Landkreis Fürth	90763 Fürth
9.19	Bayerischer Bauernverband	90411 Nürnberg
9.20	BUND Naturschutz Kreisgruppe Fürth	90613 Großhabersdorf
9.21	Stadt Heilsbronn	91560 Heilsbronn
9.22	Markt Ammerndorf	90614 Ammerndorf
9.23	Markt Cadolzburg	90556 Cadolzburg
9.24	Markt Diethenhofen	90599 Diethenhofen
9.25	Markt Roßtal	90574 Roßtal
9.26	Markt Wilhermsdorf	91452 Wilhermsdorf
9.27	Gemeinde Großhabersdorf	90613 Großhabersdorf
9.28	Team 4	90491 Nürnberg
9.29	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

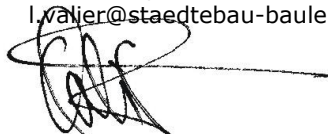
Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 28.05.2020

Satzungsbeschluss: 27.08.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An den Weingärten", Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth

Grundlage des Nachtrages ist die Unterrichtung der Öffentlichkeit zusammen mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Großhabersdorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der verbindlichen Festsetzungen um Hinweise
 - zum Umgang mit Altlasten,
 - zur bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten,
 - zur Rückstausicherung und Kellerentwässerung sowie
- Empfehlungen zum Umgang mit Starkregenereignissen.
- Ergänzung der verbindlichen Festsetzungen zu Gebäude- und Wandhöhen.
- Ergänzung der Quellenangabe im Planentwurf.
- Anpassung des freizuhaltenden Mindestabstandes von Baum- und Strauchpflanzungen zu Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von 2,50 m auf 3,0 m.
- Übernahme des Leitungsrechtes mit Schutzstreifen in den Planentwurf sowie die verbindlichen Festsetzungen. Das bestehende Wohngebäude (Weinbergstraße 37) genießt Bestandsschutz; der Schutzstreifen des Leitungsrechtes wird entsprechend angepasst. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch verankert.

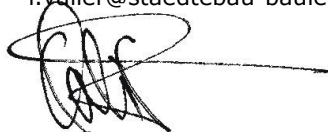
Der Plan ist vom Gemeinderat von Großhabersdorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Großhabersdorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 28.05.2020 mit der Begründung vom 28.05.2020 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 28.05.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



2. NACHTRAG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An den Weingärten", Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Großhabersdorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Anpassung der verbindlichen Festsetzungen bezüglich der Fläche von Stellplätzen auf dem Grundstück (A 15.1)
- Ergänzung der verbindlichen Festsetzungen bezüglich der Bemessung der Höhe des Kniestocks (B 1.2)

Der Plan in der Fassung vom 28.05.2020 ist mit Begründung in der Fassung vom 28.05.2020 vom Gemeinderat Großhabersdorf in seiner Sitzung am 27.08.2020 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 27.08.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

