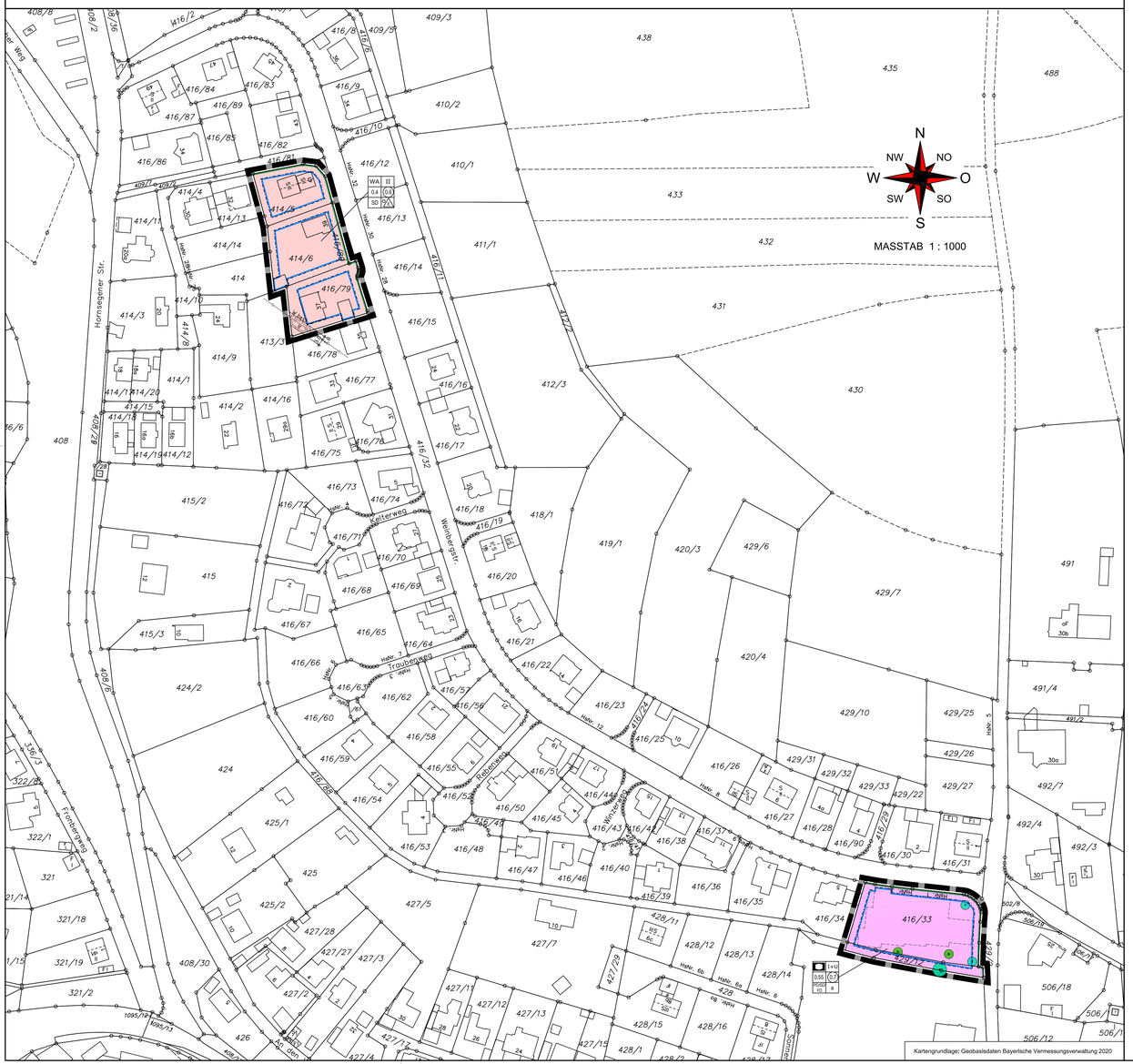
GEMEINDE GROSSHABERSDORF

LANDKREIS FÜRTH

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AN DEN WEINGÄRTEN



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten", Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Großhabersdorf vom 19.09.2019.

Präambel

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl I S. 1328) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S.34) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

folgende Bebauungsplanänderung, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 28.05.2020 als Satzung.

Soweit nachfolgend nicht explizit aufgeführt, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten", Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth, unverändert weiterhin.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

WA

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse

2.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

II

2.1.2 Für die Gemeinbedarfsfläche KiTa gilt: maximal II Vollgeschosse zulässig.
Aufgrund der Hanglage ist das zweite Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig: Z = I+U.

I+U

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

z. B. 0.4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

z. B. 0.6

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche KiTa gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,0 m. Gemessen wird von der Erdgeschoss-fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt 5,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.

E

3.2 Für die Gemeinbedarfsfläche KiTa gilt: abweichende Bauweise
Da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

a

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf: KiTa

KiTa

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Bestehende Fernwasserleitung (unterirdisch) mit 4,80 m breitem Schutzstreifen

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom- und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen.
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplatz- und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.

Die Grün- und Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche (KiTa) sind kindgerecht zu gestalten, es ist eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (bspw. keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.).

9.2 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich der Stellplätze, Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Entfallende Bäume
Fällantäge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Fällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

13.2 Erhaltungsgebote für Bäume
Die gemäß Plan zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sowie die Eiche sind zu erhalten, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar. Sie dienen der Eingrünung des Gebäudes. Während der Bauarbeiten ist der zu erhaltende Streuobstbestand sowie die Eiche am südlichen Rand des Geltungsbereiches fachgerecht zu schützen.

13.3 Pflanzgebote für Bäume
Zur Begrünung der Grün- und Freiflächen des Kindergartens sind 2 standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB; siehe Pflanzenliste). Die Pflanzanstellung und Artauswahl dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, standortliche Abweichungen (max. 10 m) und ergänzende Laubbaumarten sind daher zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen.

13.4 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar (Außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports:
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht (im Schutzstreifen der Fernwasserleitung)

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet: Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.1.2 Gemeinbedarfsfläche KiTa: Es sind Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung
Soweit zwingend ein Satteldach errichtet werden muss, ist eine Dachneigung zwischen 38° und 48° einzuhalten. Der Kniestock darf in diesem Fall 50 cm betragen; gemessen an der Außenwand, OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Dachneigung bei Pultdächern beträgt 25°.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.4 Höhenlage
Gemeinbedarfsfläche KiTa:
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens müssen im Mittel mindestens 50 cm unter dem Niveau der nördlichen Erschließungsstraße (Weinbergstraße) liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau der nördlichen Erschließungsstraße (Weinbergstraße).

2. Garagen und Carports

2.1 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großhabersdorf in der jeweils gültigen Fassung.

3. Einfriedungen
Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe (einschließl. Sockel) von max. 1,15 m auszuführen.
Sockelhöhen von max. 0,15 m sind zulässig.

4. Stützmauern
Im Bereich der KiTa sind Stützmauern zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummern

z. B. 414/6

3. Bestehende bauliche Anlagen

4. Bebauungsvorschlag Hauptgebäude

5. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen, sofern dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist.

7. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermässungen uns sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeauffüllung vermieden werden.
Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z. B. DIN 19371, hingewiesen werden.

8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen.
Hinsichtlich verstärkt eintretenden Starkniederschlägen wird empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie die Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

9. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenrückhaltezisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.
Die Größe der Auffangbehälter der Zisterne soll mit 2,0 m³ je ‘00 m² Dachfläche errichtet werden.
Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

10. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde und der zuständigen Firma geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

11. Unterbringung von Telekommunikationslinien
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

13. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, sind die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürth sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten" wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Die Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom 19.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 "An den Weingärten" zum 1. Mal zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Über die Grundzüge der Planung wurden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 22.05.2020 unterrichtet.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2020 bis 07.08.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 07.08.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

6. Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.08.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2020 als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den 12. Okt. 2020
Zehmeister
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten" wurde am 16. Okt. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An den Weingärten" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Großhabersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Großhabersdorf, den 19. Okt. 2020
Zehmeister
1. Bürgermeister

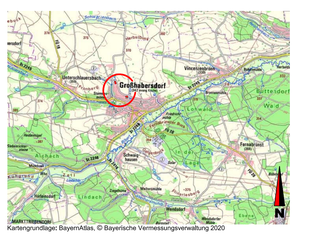
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AN DEN WEINGÄRTEN

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

LANDKREIS FÜRTH



BAMBERG, 28.05.2020
SATZUNGSBESCHLUSS: 27.08.2020

ENTWURFSVERFASSER

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 • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99