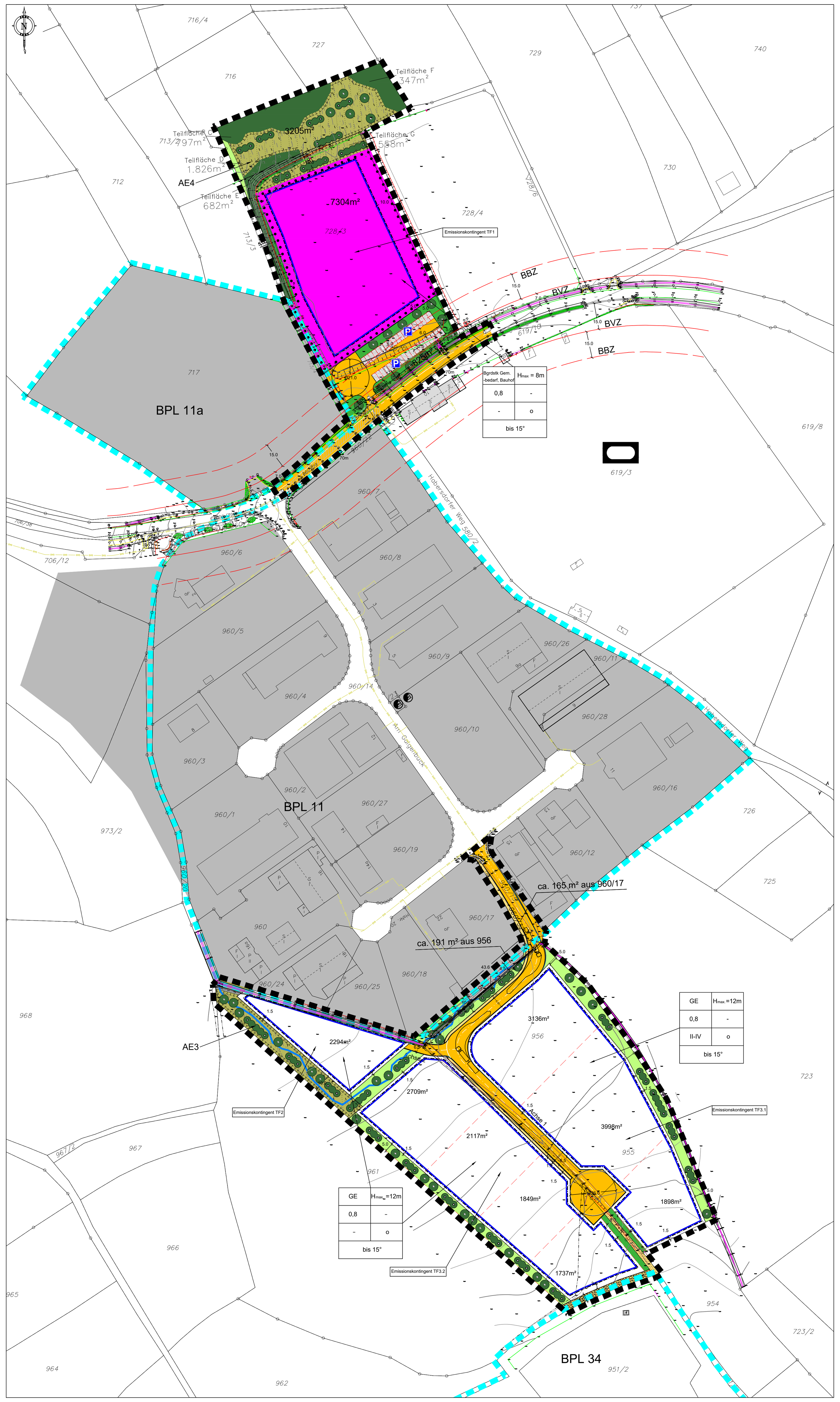


Bgrdstk Gem.-bedarf, Bauhof	Hmax = 8m
0,8	-
-	o
bis 15°	

GE	Hmax =12m
0,8	-
II-IV	o
bis 15°	

GE	Hmax =12m
0,8	-
-	o
bis 15°	

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 07.2021

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
  - Art der baulichen Nutzung – Maximale Gebäudehöhe
  - Grundflächenzahl (GRZ) – nicht belegt
  - Bauweise – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - Dachneigung
- GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier Bauhof
- Hmax.=12m – Maximale Gebäudehöhe
- 0,8 – Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- o – Offene Bauweise
- II - IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- bis 15° – Dachneigung
- Baugrenze
- Bauverbotszone 15m, bzw. 7m
- Baubeschränkungszone
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Feldweg
- F – Öffentlicher Fußweg
- F + R – Öffentlicher Fuß-/Radweg
- Ga/St – Fläche für Garagen / Stellplätze
- P – Öffentlicher Parkplatz
- Bach wird verlegt
- Sichtdreiecke 3/70(50 km/h)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zweckbestimmung: Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Hecke, Einzelgehölz, geplant
- Einzelgehölz, Bestand

Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Sonstige Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün,

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 943 – bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes 11/11a/34
- Elektrizität, Trafostation
- Gasleitung digitalisiert

III. Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet wird teils als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Bauhof“, teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettoverkaufsfläche über 200 m² sind ausgeschlossen.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO) sind zulässig. Je Baugrundstück ist höchstens 1 Wohnung bis 120 m² für die vorgenannten Personen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
4. Dachflächen sind zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen, die von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bedeckt sind.
5. Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und an Fassaden zulässig. Auf Dächern von Gebäuden bis maximal 8 m Höhe dürfen Solarmodule aufgeständert werden. Unter aufgeständerten Anlagen ist die Dachfläche zu begrünen.
6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der am nächsten am geplanten Gebäude angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Fassade oder des Fassadenstücks.
7. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüftungsrohre etc. werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen.
8. Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch firmenspezifische Farben mit ein.
9. Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m senkrecht zu gliedern (z.B. durch Fensterachsen, Gebäudeversatz oder ähnliches). Fassaden sind mit hellen Farben herzustellen (Albedowert mindestens 0,80). Glänzende Fassaden sind unzulässig (Fenster und PV-Module fallen nicht unter diese Regelung).
10. Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
11. Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m einschließlich Sockel zulässig. Ein Sockel ist innerhalb des Gebietes bis 0,20 m zulässig. Im Sockel sind in Abständen von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere herzustellen. Zur Landschaft hin sind keine Sockel zulässig.
12. Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
13. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8m über der Fahrbahn erreichen. Dort dürfen keine Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten.
14. Folgende maximal zulässige Emissionskontingente sind in den Teilflächen (TF) der geplanten Gewerbeflächen sowie für den gleichgestellten Bauhof einzuhalten. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1 Bauhof	65	51
TF 2	65	48
TF 3.1/3.2	65	53

IV. Hinweise:

1. Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen zu erkunden, inwieweit Grundwasser ansteht. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
2. Bei der Errichtung von Gebäuden sollte zumindest das Erdgeschoss barrierefrei zugänglich sein. Behindertengerechte Parkplätze sollen in ausreichender Anzahl errichtet werden.
3. Alle an der Bauausführung Beteiligten sind bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern/Funden auf die Meldepflicht an das Bay. Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt hinzuweisen (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).
4. Eventuell vorhandene Drainagesammler sind zu erhalten oder so umzulegen, dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.
5. Es wird im Hinblick auf zunehmende Starkregenniederschläge empfohlen Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau auszuführen.

V. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

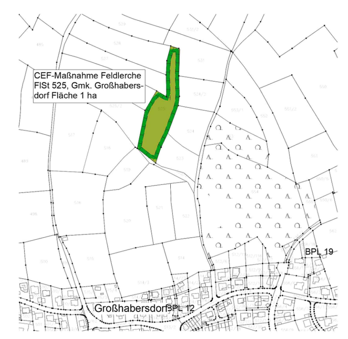
1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB – CEF- Maßnahme Feldlerche

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Lebensraumes der Feldlerche werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 525, Gemarkung Großhabersdorf, Gemeinde Großhabersdorf zugeordnet.
Für den Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche werden 2 x 0,5 ha = 1,0 ha Maßnahmenfläche erforderlich. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blühmischung Regionalsaatgut aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 12 Fränkisches Hügelland z.B. Mischung „Blühende Landschaft“ von Rieger & Hofmann)
- Umbruch der Fläche alle drei bis fünf Jahre
- Dauer der Maßnahmen mind. 25 Jahre

Die Flächen und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.



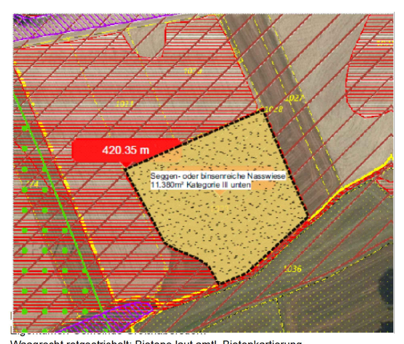
Lage CEF-Maßnahme Feldlerche, unmaßstäblich

Die artenschutzrechtlich erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme beinhaltet auch einen naturschutzrechtlich erforderlichen Teil -Kompensationsumfang von 1.976 qm.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB (Ausgleichsfläche extern AE 1)

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 4.335m² Fläche werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück der Gemeinde Großhabersdorf Gemarkung Großhabersdorf Flurnummer 1033 mit 11.380m² zugeordnet.

Die Fläche ist gemäß Plan 4a Planexterne Ausgleichsfläche 1 herzustellen, zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Herzustellen ist auf Teilfläche 1 eine seggen- oder binsenreiche Nasswiese mit 11.380m² Fläche. Die Fläche ist durch eine extensive Pflege mit zwei Schnitten pro Jahr zu entwickeln. Erster Mähzeitpunkt: ab erste Juliwoche; zweiter Mähzeitpunkt: ab erste Oktoberwoche. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung weder mineralisch noch organisch ist nicht erlaubt, ebenso eine Anwendung von Pestiziden.



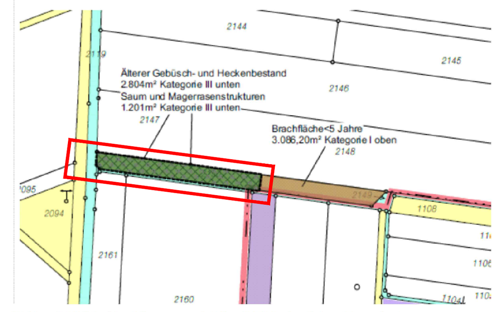
Waagrecht rotgestrichelt: Biotope laut amtl. Biotopkartierung
Diagonal rot gestrichelt: FFH- Gebiet
Violett gestrichelt: nat.fachl. Ausgleichsflächen gem. Ökokataster
Grünpunktiert: Landschaftsschutzgebiet

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB Ausgleichsfläche extern AE 2)

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück der Gemeinde Großhabersdorf Gemarkung Unterschlauersbach Flurnummer 2150 mit 4.005 m² zugeordnet.

Die Fläche ist gemäß Plan 4b Planexterne Ausgleichsfläche 2 herzustellen, zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Herzustellen ist auf Teilfläche A eine Gebüsch- und Heckenlandschaft mit 2.804m² Fläche. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste2. Die Pflanzgröße beträgt für Sträucher: Strauch, 60-100cm, ohne Ballen. Ggfs. sind die Gehölze bei Schädigung und/ oder Krankheit zu ersetzen.

Auf Teilfläche B mit 1.201m² Fläche sind wärmeliebende Säume und Magerrasenstrukturen durch Selbstaussaat zu entwickeln. Sie werden regelmäßig einmal pro Jahr ab erste Oktoberwoche gepflegt. Das Mähgut ist abzufahren. Beabsichtigt ist eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes. Eine Düngung weder mineralisch noch organisch ist nicht erlaubt, ebenso eine Anwendung von Pestiziden.



Nicht maßstäbliche Darstellung, genordet Fl.nr. 2150 Gmkg. Unterschlauersbach,
Eigentümer: Gemeinde Großhabersdorf.
Gelbe, violette und türkise Flächen: landwirtschaftliche Flächen und Wege
Rotes Rechteck: Lage der Ausgleichsfläche

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB Ausgleichsfläche intern AE 3)

Teilfläche A (Lage siehe Darstellung im Bebauungsplan)

Im Bereich der südlichen Teilfläche des Baugebietes ist gemäß der Plandarstellung die Teilfläche AE3 herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Herzustellen sind auf Teilfläche A eine mindestens 5-reihe Hecke (Ziel älterer Gebüsch- und Heckenbestand) mit ruderalen Saumbereichen (Gesamtfläche 1027 qm).

Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 1 und 2. Die Pflanzgröße beträgt für Sträucher: Strauch, 60-100cm, ohne Ballen und für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm mit Ballen. Ggfs. sind die Gehölze bei Schädigung und/ oder Krankheit zu ersetzen.

Die zwischen den Anpflanzungen liegenden Bereiche entfalten sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv. Sie werden durch die Fortentwicklung der Hecken und Sträucher im Laufe der Zeit immer kleiner. Beabsichtigt ist, eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes. Dünge- und Pestizidanwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen.

In die Zwischenflächen sind zur Verbesserung des Lebensraumes von Reptilien Bruchsteine als Lesesteinhaufen auf ca. 5m² je Teilfläche einzubringen.

Der in die Teilfläche A zu integrierende Entwässerungsgraben dient zur Abführung der Oberflächenwässer aus dem Baugebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Graben selbst ist als natürlich geformte Erdmulde auszubilden. Ein technischer Ausbau ist nicht vorgesehen. Der unmittelbare Grabenbereich, etwa 1,5m Breite, entwickelt sich durch Selbstaussaat sukzessiv und ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB Ausgleichsfläche intern AE 4)

Teilfläche D und G (Lage siehe Darstellung im Bebauungsplan)

Im Bereich der nördlichen Teilfläche des Baugebietes sind gemäß der Plandarstellung die Teilflächen D und G herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Herzustellen sind auf Teilfläche D mit 1.832m² Fläche und auf Teilfläche G mit 558m² jeweils ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 2. Die Pflanzgröße beträgt: Pflanzgröße von 60-100cm, ohne Ballen. Ggfs. sind die Gehölze bei Schädigung und/ oder Krankheit zu ersetzen.

Die zwischen den Anpflanzungen liegenden Bereiche entfalten sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv. Sie werden durch die Fortentwicklung der Hecken und Sträucher im Laufe der Zeit immer kleiner. Beabsichtigt ist, eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes. Dünge- und Pestizidanwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1
In Bereichen des Baugebietes, wo Nester bodenbrütender Vogelarten zu erwarten sind besteht eine zeitliche Befristung für die Baufeldräumung. Sie muss außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit in der Zeit vom 1. September bis zum 31. März liegen.
Bei einer Baufeldräumung außerhalb der günstigen Zeit von Anfang April bis Ende August ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Vor Beginn von Erdbewegungen hat eine Fachkraft den Bereich, der abgeschoben werden soll auf Bodennester zu untersuchen. Bei Vorkommen einer Brut ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB zu klären.

3. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind gemäß Plandarstellung punktuell Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 1. Die Pflanzgröße beträgt: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm mit Ballen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 6m². Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ggfs. sind die Gehölze bei Schädigung und/ oder Krankheit zu ersetzen.
Die Bodenflächen des Verkehrsbegleitgrün sind mit einer Pflanzensaatgutmischung, gemäß Pflanzenliste 3 einzusäen, dauerhaft zu unterhalten und zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Dünge- und Pestizidanwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.

Privatflächen
Pro private Grundstücksfläche ist je ein Baum mit einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste 4). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ggfs. sind die Gehölze bei Schädigung und/ oder Krankheit zu ersetzen.

Die Dachflächen von untergeordneten Gebäuden (Garagen, Carports etc.) sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10cm (zuzüglich Dränschicht) extensiv zu begrünen.

4. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Im Bereich der nördlichen Teilfläche des Baugebietes sind gemäß der Plandarstellung die Teilflächen C, E und F zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

VI. Hinweise

1. Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes herzustellen.

Die Umsetzung der CEF- Maßnahmen vor dem Eintreten des Eingriffes erfolgen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits wirksam ist. Eine unmittelbare Umsetzung nach Satzungsbeschluss ist anzustreben.

Die Ausführung und Überwachung (Monitoring) naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Satzungsgeberin. Die Ausgleichsflächen sind unverzüglich mit Rechtskraft der Satzung an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Die Gemeinde übermittelt hierzu die nötigen Daten nach Art. 9 BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, 95030 Hof/Saale).

Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB, §43-54) einzuhalten.

2. Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915).

Es ist sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Drainagerohre) in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8. Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3. Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

Pflanzlisten

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.
Die Verwendung von Saatgutmischungen anderer Hersteller ist möglich. Die angegebene Bezugsadresse dient der Orientierung und soll die Vergleichbarkeit mit Produkten anderer Hersteller ermöglichen.

Pflanzliste 1, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia, in Sorten	Eberesche
Tilia in Sorten	Linde

Pflanzliste 2, Pflanzqualität: Sträucher 2xv, 60- 100 cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze (Dornengehölz)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn (Dornengehölz)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe (Dornengehölz)
Rosa canina	Hunds-Rose (Dornengehölz)
Rosa glauca	Hecht- Rose (Dornengehölz)
Rosa pimpinellifolia	Bibernell- Rose (Dornengehölz)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 3
Öffentliche Grünflächen m. Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen
Mischung 14 Verkehrsinselmischung, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%

Pflanzliste 4, Privatgrundstücke
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot- Dorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia, in Sorten	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

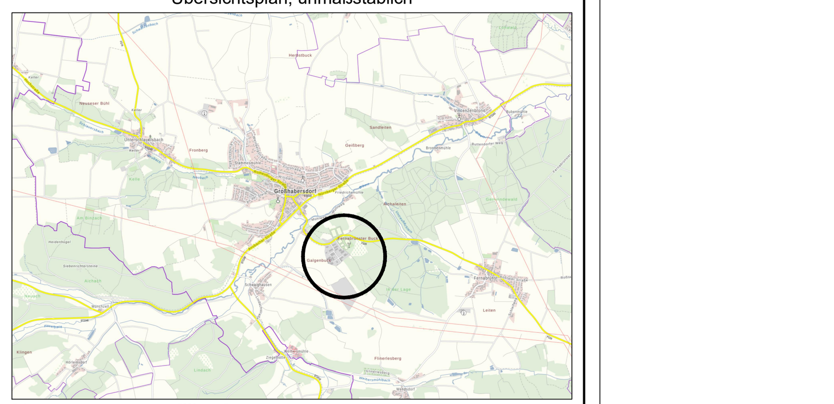
Neustadt/Aisch, den 18.10.2019

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 28.05.2020, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan fand in der Zeit vom 15.01.2021 bis 19.02.2021 statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand vom 28.05.2020 mit Schreiben STADT & LAND vom 13.01.2021.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“, Stand 22.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 mit Schreiben STADT & LAND vom 04.03.2022 beteiligt. Eine erneute Beteiligung fand in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschl. 24.02.2023 mit Schreiben STADT & LAND vom 19.01.2023 statt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“, in der Fassung vom 22.02.2022, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte mit Anschlag an den Amtstafeln am 25.02.2022. Eine erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschl. 24.02.2023 mit Anschlag an den Amtstafeln am 13.01.2023.

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

6. Der Gemeinderat hat am 30.03.2023 den Bebauungsplan Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 15.12.2022 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 15.12.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
   Großhabersdorf, 11.04.2023
   Gemeinde Großhabersdorf
   Zehmeister
   Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen und dem Umweltbericht ab dem 21.04.2023 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.
   Großhabersdorf, 24.04.2023
   Gemeinde Großhabersdorf
   Zehmeister
   Erster Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022, folgenden Bebauungsplan Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“ in Großhabersdorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Nördlicher Geltungsbereich, geplante Fläche für Gemeinbedarf:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 716/2; 716/3; sowie Teilflächen aus den Flurnummern 960/29 (Kreisstraße); 727/2 und 727/4, alle Gemarkung Großhabersdorf.

Südlicher Geltungsbereich, geplantes Gewerbegebiet:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 955; 956; 960/15 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 960/17 (bestehendes Gewerbegrundstück); 960/20 (Graben); 961; 961/2 (Feldweg) südöstlich im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen, alle Gemarkung Großhabersdorf.

Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist beigefügt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt.
Im Planteil sind die beiden Geltungsbereiche zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 30.03.2023 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck" wird hiermit ausgefertigt.

Großhabersdorf, den 21.04.2023

(Zehmeister, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Großhabersdorf

Landkreis Fürth

Bebauungsplan Nr. 40
mit integriertem Grünordnungsplan
"Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck"

Fertigung — Stand 30.03.2023

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
Herbert Studtrucker, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, mobil: 0160/700 19 17
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrhG geschützt