

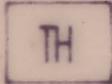
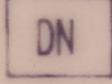
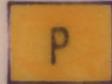
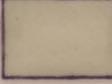
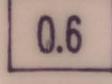
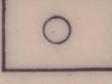
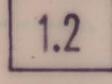
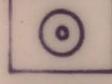
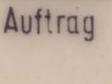
GRUBERSTRASSE 1 8501 GROSSHABERSDORF TELEFON 09105 / 377

GEMEINDE GROSSHABERSDORF  
BEBAUUNGSPLANENTWURF NR.11  
GEWERBEGEBIET BEIM SPORTPLATZ

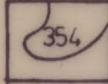
M=1:1000

AENDERUNGEN	DATUM	GEZ				
1 AENDERUNG	30.11.88	SCHN				
2 AENDERUNG	26.4.89	SCHN				
			PLANNR	DATUM	PLANGR	GEZ
			1	18.4.1988		GEPR

# A) ZEICHENERKLAERUNG FUER FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Gewerbegebiet
-  Traufhöhe als Höchstgrenze 7,00 m ueber Gelaendeoberkante
-  Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
-  Dachneigung  $0^{\circ}$  bis  $20^{\circ}$  (BEI GEBÄUDEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 1 BAUNVO DACHNEIGUNG BIS  $42^{\circ}$  ZULÄSSIG UND DACHAUSBAU MÖGLICH)
-  Baugrenzen
-  öffentliche Strassenverkehrsfläche  
Strassenbegrenzungslinie
-  öffentliche Parkfläche
-  Fläche für FÜW-Projekt
-  Private Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  Grundflächenzahl
-  offene Bauweise
-  Geschossflächenzahl
-  Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen bindend
-  Offene Abflußmulde
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Abtrag  
Auftrag
-  Böschungflächen

## B) HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenze und Flurstücknummer
-  Höhenschichtlinie
-  20-KV Hochspannungsleitung
-  Sichtfeld

Aufstellungsvermerke

- a) Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat am 10.02.1988 gem. § 2 BauGB beschlossen, für das Gebiet "Gewerbegebiet beim Sportplatz" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 25 des Landkreises Fürth vom 24.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Großhabersdorf, den 22.08.1990.  
.....  
Erster Bürgermeister

- b) Die Gemeinde Großhabersdorf hat entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 20.04.1988 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 des Landkreises Fürth vom 01.07.1988 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Der Bebauungsplanentwurf wurde hierzu vom 04. Juli 1988 bis einschließlich 04. August 1988 im Rathaus Großhabersdorf ausgelegt.

Großhabersdorf, den 22.08.1990  
.....  
Erster Bürgermeister

- c) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.1988 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt

Großhabersdorf, den 22.08.1990.  
.....  
Erster Bürgermeister

- d) Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf am 30.11.1988 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Großhabersdorf, den 22.08.1990  
.....  
Erster Bürgermeister

- e) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 02.01.1989 bis einschließlich 02.02.1989 öffentlich ausgelegt. Zeit und Ort der Auslegung wurden in den Amtsblatt Nr. 51 des Landkreises Fürth am 23.12.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.1988 von der Auslegung benachrichtigt.

Großhabersdorf, den 22.08.1990  
.....  
Erster Bürgermeister

- f) Der Gemeinderat Großhabersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach § 10 BauGB am 07 Juni 1989 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und dem Bebauungsplan.

Großhabersdorf, den 22.08.1990  
.....  
Erster Bürgermeister

- g) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 27.09.1989 angezeigt.

Großhabersdorf, den 22.08.1990  
.....  
Erster Bürgermeister

- h) Der Bebauungsplan wurde nach der Satzungsergänzung gemäß den Auflagen des Landratsamtes Fürth vom 27.12.1989 in der Zeit vom 12.02.1990 bis einschließlich 12.03.1990 öffentlich ausgelegt. Zeit und Ort der Auslegung wurden im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 02.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.1990 von der Auslegung benachrichtigt.

Großhabersdorf, den 22.08.1990  
.....  
Erster Bürgermeister

- i) Der Bebauungsplan Nr. 11 ist nach § 12 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 03.08.1990 Nr. 526 in Kraft getreten. Er kann jederzeit bei der Gemeinde Großhabersdorf eingesehen werden.

Großhabersdorf, den 22.08.1990.  
.....  
Erster Bürgermeister

**Aufstellungsvermerke**

- a) Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat am 11. Juli 1991 gem. § 2 BauGB beschlossen, die Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Sportplatz" zu ändern.

Die Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde zusammen mit der Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) ortsüblich im Amtsblatt Nr. 34 des Landkreises Fürth vom 23.08.1991 bekanntgemacht

Großhabersdorf, den 24.02.1992

  
\_\_\_\_\_  
Lang, 1. Bürgermeister



- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.1991 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Großhabersdorf, den 24.02.1992

  
\_\_\_\_\_  
Lang, 1. Bürgermeister



- c) Die Änderungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet am Sportplatz" wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf am 10.10.1991 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Großhabersdorf, den 24.02.1992

  
\_\_\_\_\_  
Lang, 1. Bürgermeister



- d) Die Änderungssatzung wurde in der Zeit vom 16. Dez. 1991 bis einschließlich 16.01.1992 öffentlich ausgelegt. Zeit und Ort der Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 49 des Landkreises Fürth vom 06.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht

Großhabersdorf, den 24.02.1992

  
\_\_\_\_\_  
Lang, 1. Bürgermeister



- e) Der Gemeinderat Großhabersdorf hat die Änderungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet am Sportplatz" beschlossen.

Großhabersdorf, den 24.02.1992

  
\_\_\_\_\_  
Lang, 1. Bürgermeister



- f) Die Änderungssatzung wurde dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 24.02.1992 angezeigt.

Großhabersdorf, den 24.02.1992

  
\_\_\_\_\_  
Lang, 1. Bürgermeister



**S A T Z U N G**

---

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

**DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF**

**BAUGEBIET**

**GEWERBEGEBIET BEIM SPORTPLATZ**

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gem. Gemeinderatsbeschuß

vom und auf Grund des

- § 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB) vom 8.12.86 (BGBL.I.S. 2253)
- Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 letztmalig geändert durch Gesetz vom 6.8.1986 (CVBl.S.214)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (CO) vom 25.1.1952

folgende, mit Entschlieûung der Regierung von Mittelfranken

Nr. genehmigte

#### **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**

§ 1 Für das Gebiet Gewerbegebiet beim Sportplatz

das begrenzt ist

im Osten: durch die Flur Nr. 580/2

im Süden: durch die Flur Nr. 726, 723, 956, 961

im Norden: durch die Flur Nr. 706/2

im Westen: durch die Flur Nr. 706/12, 974, 973/2, 968

ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er trägt die Bezeichnung

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 GEWERBEGEBIET BEIM SPORTPLATZ**

**GEMEINDE GROSSHABERSDORF**

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 11 besteht aus

- Textteil
- Planblatt
- Begründung und Erläuterung
- Statik

### § 3 1. ART UND MASS DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Planblattes.

#### 2. Bauweise

offene Bauweise

#### 3. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie auch nach Landesrecht zulässig sind und die maximale Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die materiell-rechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

#### 4. Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht benötigten Hofflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und in der Folgezeit zu unterhalten.

Ausgenommen von der Grünstaltung sind lediglich die Flächen für Zu- und Abfahrten, Zugangswege im Grundstück, benötigte Hofflächen, Mülltonnenstandplätze und Autoabstellplätze.

Die Eigentümer sind verpflichtet ihre Grundstücke nach den Festsetzungen des Planblattes zum unbebauten Gelände einzugrünen. Die Anpflanzungen haben mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

#### 5. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke zwischen den Grundstücken und zu den Straßengrenzen ist Bedingung. Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind in einer Gesamthöhe einschl. Sockel von max. 2,00 m auszuführen. Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 722 müssen ihr Grundstück durch einen tür- und torlosen Zaun zum angrenzenden Wald (Flur Nr. 123 und 726) abgrenzen.

#### 6. Nebengebäude

Alle Nebengebäude sind mit den Dächern der Hauptgebäude in Ausführung und Dachneigungen zu versehen. Die Nebengebäude (Garagen) sollten möglichst in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden stehen.

7. Dachfarbe

Bestimmte Dachfarben sind vorgeschrieben.  
Für geneigte Dächer rot bis braune Farbtöne.  
Eine Dachbegrünung ist möglich.

8. Gebäudehöhen

Alle Gebäude dürfen eine max. Traufhöhe von 7,00 m  
nicht überschreiten.

9. Grundwasser

a: Werden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind  
die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.  
Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht  
gestattet.

b: Das Einleiten von Wasser aus Hausdrainagen in die  
Kanalisation ist nicht gestattet.

c: Für die Versickerung von Oberflächenwasser und  
Dachwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis  
durch das Landratsamt Fürth erforderlich.  
Die Erlaubnis kann gleichzeitig mit der  
Baugenehmigung beantragt werden.

10. Auffüllungen und Abgrabungen sind entsprechend der  
künftigen Straßenplanung vorzunehmen.

§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB in Kraft.

## Erste Änderungssatzung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 904) folgende

### Änderungssatzung

#### § 1

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet am Sportplatz", in der Fassung vom 07. Juni 1989, rechtskräftig seit 03.08.1990, wird wie folgt geändert:

§ 3 der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird durch diese Änderungssatzung um die Nr. 11 mit nachstehenden Wortlaut ergänzt:

"Vergnügungsstätten und Spielhallen sind nicht zugelassen"

#### § 2

Die Änderungssatzung tritt nach § 12 BauGB in Kraft.

Großhabersdorf, den 24.02.1992

Gemeinde Großhabersdorf

  
Lang  
1. Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11

GEWERBEGEBIET BEIM SPORTPLATZ

## INHALT

0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES
1. VORAUSSETZUNGEN
  - 1.1 BEGRENZUNG DES  
PLANUNGSBEREICHES
  - 1.2 GRÖSSE DES PLANUNGSBEREICHES
  - 1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT
  - 1.4 GEPLANTE NUTZUNG
2. KONZEPTION
  - 2.1 ERSCHLIESSUNG
  - 2.2 VERSORGUNG
  - 2.3 GEMEINBEDARF
3. FESTSETZUNG
4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN
5. KOSTEN

B E B A U U N G S P L A N N R . 11

GEWERBEGEBIET BEIM SPORTPLATZ / GEMEINDE GROSSHABERSDORF

---

0. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 11

Anlaß zur Aufstellung war die Nachfrage aus Industrie und Gewerbe nach geeigneten Grundstücken. Um eine Städtebauliche Ordnung zu erhalten, wurde dann der Bebauungsplan erstellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über bauliche und sonstige Nutzung des bezeichneten Gebietes. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, die Erschließung und der Bodenordnung. Die Aufstellung der Bebauungspläne wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren ist in den § 1 - § 13 Baugesetzbuch geregelt. Die verbindliche Baulastplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstat-  
sachen und den Planungsnotwendig-  
keiten.

1. VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit den in der dritten Fortschreibung ergänzten Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Voraussetzungen des § 8 (2) Baugesetzbuch sind damit gegeben.

- 1.1 BEGRENZUNG DES PLANUNGSBEREICHES Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird begrenzt:
- im Osten : 580/2
  - im Süden : 726; 723; 956; 961
  - im Norden : 706/2
  - im Westen : 706/12; 974; 973/2  
968
- 1.2 GRÖSSE DES PLANUNGSBEREICHES / ANZAHL DER GEWERBEEINHEITEN Größe des Planungsgebietes 6,96ha  
mögliche Gewerbeeinheiten ca. 20
- 1.3 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT Das Planungsgebiet ist teils eine Ebene und teils ein leichter Hang. Diese Tatsache ist bei der Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen.
- 1.4 GEPLANTE NUTZUNG
- a) Ausweisung im Flächennutzungsplan:  
GE = Gewerbegebiet
  - b) Einzelbereich Bauleitplanung :  
GE = Gewerbegebiet
2. KONZEPTION Ausweisung von Flächen für freistehende Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei die Traufhöhe vom fertigen Gelände aus gemessen nicht mehr als 7,00 m betragen darf.  
Die Anordnung erfolgt in Abhängigkeit der bestehenden Geländeverhältnisse.

## 2.1 ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Fernabrünster Hauptstraße und mündet in Sackstraßen mit Wendehämmern im Baugebiet. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m Fahrbahn + 3,00 m Parkstreifen + 1,50 m Gehsteig. Die Wendehämmer haben einen Durchmesser von 25,00 m. Die Parkstreifen sind für 12 LKW mit Anhänger ausgelegt.

## 2.2 VERSORGUNG ERSCHLIESSUNG

- Das Baugebiet ist an die bestehende gemeindliche WASSERVERSORGUNG angeschlossen.
- Die ABWASSERBESEITIGUNG erfolgt über das Kanalnetz in die Kläranlage. Das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Gelände wird im offenem Gerinne zu Bibert abgeleitet.
- STRÖM - U. ENERGIEVERSORGUNG erfolgt durch das Fränkische Überlandwerk (FÜW)
- STRASSENBELEUCHTUNG erfolgt durch das FÜW. Als Beleuchtungskörper werden Laternenlampen verwendet.
- MÜLLBESEITIGUNG erfolgt durch das Landratsamt Fürth. Die Müllboxen sind im Bereich der Aus - oder Zufahrten zu den Grundstücken, jedoch im Straßenbereich aufzustellen.

## 2.3 GEMEINBEDARF

Grundschule	Großhabersdorf
Rathaus	Großhabersdorf
Postamt	Großhabersdorf
Ev. Kirche	Großhabersdorf
Kath. Kirche	Großhabersdorf
Kindergarten	Großhabersdorf
Krankenhaus	Stadt Fürth
Höhere Schulen	Landkreis Fürth

3. FESTSETZUNGEN  
(Vorgesehen)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Das Maß der Baulichen Nutzung wird unter Beachtung des § 17 Abs. 1 Bau NVO durch die festgesetzten Werte der Geschoßflächenzahl GFZ und der GRZ bestimmt.
- ABSTANDSFLÄCHEN  
Abstandsflächen nach Bay BO ART. 6 Abweichungen sind möglich gem. Bay. Art. 7. Ausreichende Belüftung und Belichtung sind im jeden Fall nachzuweisen. Die Verordnungen der Gewerbeaufsicht sind einzuhalten.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
Garagen oder Stellplätze sind auf jedem Grundstück in ausreichender Anzahl gemäß Bay BO Art.55 nachzuweisen.

4. BODENORDNENDE  
MASSNAHMEN

Gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen erscheinen im Planungsgebiet nicht notwendig.  
Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt je nach Bedarf.  
Die Neueinteilung der Grundstücke hat durch ein Umlegungsverfahren zu erfolgen:

5. KOSTEN

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf voraussichtliche Kosten in Höhe von DM 35.000,-

# S T A T I S T I K

---

(Überschlägig)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET:

GEWERBEGEBIET BEIM SPORTGELÄNDE

## I N H A L T

1. STÄDTEBAULICHE WERTE
  - 1.1 WOHNGEBIETE
  - 1.2 GRÜNFLÄCHEN
2. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES
3. WOHNEINHEITEN
4. WOHNUNGS - UND EINWOHNERDICHTEN
5. EINWOHNERSTAND
6. ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
7. KOSTEN

1. Städtebauliche Werte

1.1	Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Bau NVO	
1.1.1	reines Gewerbegebiet	6,284 ha
	Netto Gewerbegebietsfläche = Netto-Fläche	----- 6,284 ha =====
1.2	Grünflächen im Sinn des § 9 Abs.1 Nr. 15 BBaug.	
1.2.1	öffentliche Grünfläche	0,142 ha -----
1.3	Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 11 BBAUG	
1.3.1	Straßenflächen	0,468 ha
1.3.2	Gehwege	0,034 ha
1.3.3	öffentliche Parkplätze	0,126 ha -----
		0,628 ha =====
2.	<u>Größe des Geltungsbereiches</u>	6,950 ha
	abzüglich der Fläche 1.2	0,142 ha -----
		6,818 ha
2.2	Bruttobaufäche abzügl. der Fläche 1.3	0,628 ha -----
2.3	Nettobaufäche = Nettogewerbegebietsfläche	6,190 ha =====

3. Einwohnerstand

Einwohnerstand der Gemeinde Großhabersdorf laut  
letztgültiger amtlicher Fortschreibung vom

4. Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze an Straßenverkehrsflächen  
für LKW mit Anhänger 12 Stück

5. Kosten

5.1	Straßen / Gehwege	DM	700.000.--
5.2	Straßenbeleuchtung	DM	55.000.--
5.3	Wasserversorgung	DM	200.000.--
5.4	Entwässerung	DM	600.000.--
5.5	Grunderwerb	DM	180.000.--

Die Gemeinde Großhabersdorf trägt 10% des  
beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Aufgestellt am 20.05.1988