

VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 A *Erweiterung des Gewerbegebietes* gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 des Landkreises Fürth vom 12.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Großhabersdorf hat entspr. dem Beschluß des Gemeinderates vom 25.11.93 gem. § 3 Abs.1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 des Lkr. Fürth vom 13.12.93 die allg. Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Der Bebauungsplanentwurf wurde hierzu vom 27.12.93 bis einschl. 28.01.1994 im Rathaus Großhabersdorf ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.1993 gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. (Bebauungsplanentwurf vom 09.12.1993)

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde am 27.01.1994 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.12.1993 (geändert am 14.02.1994) mit Begründung vom Feb. 1994 (~~geändert und ergänzt am und~~) hat gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 16.03. bis 15.04.1994 öffentlich ausgelegen. Zeit und Ort der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 1 des Landkreises Fürth am 04.03.94 ortsüblich bekanntgemacht. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.94 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.12.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und dem Planblatt.

Das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken wurde den Beteiligten durch Anschreiben vom 13.05.1994 gem. § 3 Abs.2 BauGB mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 22.12.1994 angezeigt.

Der Bebauungsplan Nr. 11A ist nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 des Landkreises Fürth vom 07.04.95 in Kraft getreten. Er kann jederzeit bei der Gemeinde Großhabersdorf eingesehen werden.

Großhabersdorf, den 07.04.1995



[Signature]
erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 A
"GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG"
GEMEINDE GROSSHABERSDORF

28. März 1995

[Signature]
INGENIEURBURO SCHNEIDER GMBH
GRUBERSTR. 1 90613 GROSSHABERSDORF
TELEFON 09105/377 FAX 09105/333

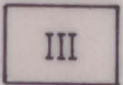
ZEICHENERKLÄRUNG



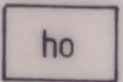
GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES



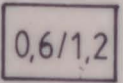
GEWERBEGEBIET



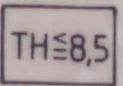
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



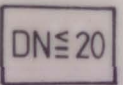
HALBOFFENE BAUWEISE



GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL

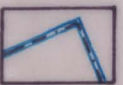


TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
8,5 M ÜBER GELÄNDEOBERKANTE



DACHNEIGUNG BIS 20°

BEI GEBÄUDEN NACH §8 ABS. 3 NR. 1 BAUNVO
DACHNEIGUNG BIS 45°
UND DACHAUSBAU MÖGLICH



BAUGRENZEN



PRIVATWEG



BÖSCHUNGSFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE, BEPFLANZUNG MIT
HEIMISCHEN GEHÖLZEN BINDEND

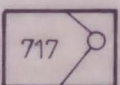


FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN



FLÄCHEN FÜR ABTRAGUNGEN

HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
UND FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENSCHICHTLINIEN



SICHTFELD

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982, letztmalig geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 164) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1952 folgende

S a t z u n g :

§ 1

Geltungsbereich

Für die Gewerbegebietserweiterung am Sportplatz, welche die Grundstücke Fl.Nr. 717 und Fl.Nr. 718, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, umfaßt, ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Er trägt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 11 A Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinde Großhabersdorf".

§ 2

Inhalt

Der Bebauungsplan Nr. 11 A besteht aus

- Textteil
- Planblatt
- Begründung und Erläuterung
- Statistik.

§ 3

Textliche Festsetzungen

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

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

2.) Bauweise:

Es gilt eine sonstige Bauweise. Die Gebäudelänge darf über 50,0 m betragen.

3.) Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne von § 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 Grüngestaltung sind lediglich die Flächen für Zu- und Abfahrten, Zugangswege im Grundstück, benötigte Hofflächen, Mülltonnenstandplätze und Autoabstell-

plätze. Die Eigentümer sind verpflichtet, ihre Grundstücke nach den Festsetzungen des Planblattes zum unbebauten Gelände einzugrünen. Die Anpflanzungen haben mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen. Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche darf mit keiner baulichen Anlage überbaut werden und ist zwingend mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

5.) Einfriedungen:

Die Einfriedung der Grundstücke zur Straßengrenze ist Bedingung. Die Einfriedungen an der Straßengrenze sind in einer Gesamthöhe einschl. Sockel von max. 2,00 m auszuführen. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 717 und Fl.Nr. 718, Gemarkung Großhabersdorf, müssen ihr Grundstück durch einen tür- und torlosen Zaun zum angrenzenden Wald auf dem Grundstück Fl.Nr. 707, 708, 712 und 713/3, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, abgrenzen. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie für Kleintiere durchlässig sind.

6.) Nebengebäude:

Die Dächer der Nebengebäude sind den Dächern der Hauptgebäude in Ausführung und Dachneigungen anzupassen. Die Nebengebäude sollten in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden ausgeführt werden.

7.) Bedachung:

Für geneigte Dächer wird eine rote bzw. rotbraune Bedachung vorgeschrieben. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Es wird empfohlen, die anfallenden Dachabwässer in einer Zisterne aufzufangen.

8.) Gebäudehöhen:

Alle Gebäude dürfen eine max. Traufhöhe von 8,5 m nicht überschreiten.

9.) Grundwasser:

- a) Eine permanente Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Soweit hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- b) Das Einleiten von Wasser aus Hausdrainagen in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- c) Für die Versickerung von Oberflächenwasser und Dachabwässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Fürth erforderlich. Die Erlaubnis kann gleichzeitig mit der Baugenehmigung beantragt werden.

10.) Betriebswohnungen:

Im Plangebiet sind insgesamt fünf Betriebswohnungen zulässig.

11.) Grundflächenzahl:

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die Zufahrten, befestigte Hofflächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht angerechnet.

12.) Aufschüttungen/Abtragungen:

Im Einfahrtsbereich des Plangebietes ist das Gelände bis auf das Niveau der Kreisstraße FÜ 20 abzutragen. Das abgetragene Erdmaterial ist im Bebauungsplangebiet innerhalb der Baugrenzen zu verfüllen.

13.) Forstwirtschaft

Die Grundstücke Fl.Nrn. 707, 708, 712 und 713/3, Gemarkung Großhabersdorf, gelten als Wald im Sinne des Bay. Waldgesetzes. Die Baugrenze wird in einen Abstand von 10,0 m festgelegt, so daß Bauwerke im Fallbereich der Waldbäume zu stehen kommen. Es wird daher darauf hingewiesen, daß im Baugenehmigungsverfahren die im Anhang I abgedruckte Haftungsausschlußerklärung vom Bauherrn unterzeichnet werden muß und diese Erklärung zur Auflage im Baugenehmigungsbescheid erklärt wird.

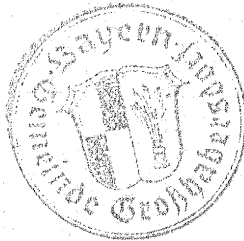
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Großhabersdorf, 07. April 1995
Gemeinde Großhabersdorf

Lang
1. Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11 a "Erweiterung des Gewerbegebietes am Sportplatz"

Inhalt:

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Voraussetzungen
 - 2.1 Begrenzung des Planungsbereiches
 - 2.2 Grösse des Planungsbereiches
 - 2.3 Geländebeschaffenheit
 - 2.4 Geplante Nutzung
3. Konzeption
 - 3.1 Erschließung
 - 3.2 Versorgung
 - 3.3 Gemeinbedarf
4. Festsetzungen
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten

2.4 Geplante Nutzung

- a) Die Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt in der achten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als GE = Gewerbegebiet.
- b) Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt als GE = Gewerbegebiet.

3. Konzeption:

Ausweisung von Flächen für freistehende Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen, wobei die Traufhöhe vom fertigen Gelände aus gemessen nicht mehr als 8,5 m betragen darf.

Die Anordnung erfolgt in Abhängigkeit der bestehenden Geländeverhältnisse.

3.1 Erschliessung

Die Verkehrerschliessung erfolgt über die Kreisstraße FÜ 20. Es ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Vor dem Einfriedungstor ist ein ausreichend bemessener Stauraum mit einer Länge von 20,0 m vorgesehen.

3.2 Versorgung/Erschliessung

- Das Baugebiet ist an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz in die gemeindliche Kläranlage.
- Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Fränkische Überlandwerk AG (FÜW).
- Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das FÜW. Als Beleuchtungskörper werden Laternenlampen verwendet.
- Durch den Landkreis Fürth erfolgt die Müllbeseitigung. Die Müllboxen sind im Bereich der Grundstückszufahrt aufzustellen.
- Die Erdgasversorgung ist durch die Mittelfränkische Erdgas GmbH gewährleistet.

3.3 Gemeinbedarf

Grund- und Hauptschule
Rathaus
Postamt
evang.luth. Kirche
röm.kath. Kirche
Kindergarten
Krankenhaus
weiterführende Schulen

Gemeinde Großhabersdorf
Gemeinde Großhabersdorf
Großhabersdorf
Großhabersdorf
Großhabersdorf
Großhabersdorf
Stadt Fürth
Landkreis Fürth

4. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.
- Bauweise
Die geplante Nutzung macht es erforderlich, daß eine Bauweise besonderer Art nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wird, damit eine Bebauung von über 50,0 m zulässig ist. Diese Bauweise wird als halboffene Bauweise bezeichnet.

S T A T I S T I K

(überschlägig)

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 A
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF**

BAUGEBIET:

GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG

I N H A L T

- | | |
|------------|---|
| 1. | STÄDTEBAULICHE WERTE |
| 1.1 | GEWERBEGEBIET |
| 1.2 | VERKEHRSFLÄCHEN |
| 1.3 | GRÜNFLÄCHEN |
| 2. | GRÖSSE DES
GELTUNGSBEREICHES |
| 3. | GEWERBEEINHEITEN |
| 4. | EINWOHNERSTAND |
| 5. | KOSTENSCHÄTZUNG |

5. Kostenschätzung

5.1	Straßenverkehrsflächen		0,00 DM
5.2	Straßenbeleuchtung		0,00 DM
5.3	Wasserversorgung	ca.	5.000,00 DM
5.4	Entwässerung	ca.	7.000,00 DM
5.5	Grunderwerb		DM

Aufgestellt am 27.10.1993