

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 WIESENSTRASSE

GEMEINDE GROSSHABERSDORF
LANDKREIS FÜRTH



GROSSHABERSDORF, 03.06.1996

GEÄ.: 24.01.1997

SATZUNGSBESCHLUSS: 10.04.1997

Architekturbüro



G. Jordan

Gruberstraße 1
90613 Großhabersdorf
Tel.: 09105 - 9103
Fax.: 09105 - 9261

Gerald Jordan

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel -

(§ 11 BauNVO)

Die Verkaufsfläche darf im gesamten Sondergebiet maximal 600 m² betragen.

Wegen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes sind die Orientierungswerte lt. DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A)) als Höchstgrenze einzuhalten.



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Ein Vollgeschoß im Erdgeschoß zulässig.

I

2.1.2 Ein Vollgeschoß im Erdgeschoß zulässig; das zweite zulässige Vollgeschoß darf nur im ausgebauten Dachgeschoß entstehen.

I+D

Hier sind als Ausnahmen auch Büros und Praxen zugelassen.

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0.8

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z.B. (1.1)

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 4.50 m bei I und bei I + D.

Gemessen wird von Oberkante festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

TH 4.50m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfstrichtung wie Planentrag ist einzuhalten



3.3.2 Höhenlage

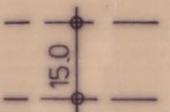
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 20 cm über dem festgelegten (aufgefüllten) Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

5.1 Anbaufreier Streifen zur Staatsstraße St 2245

Zusätzlich ist lt. Forderung des Straßenbauamtes zur Staatsstraße St 2245 ein 7.5 m breiter Streifen vom Fahrbahnrand bis zum Beginn der Stellplätze freizuhalten.



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

6.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.1 Einfahrtbereich

6.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



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

8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen außerhalb des Plangebietes verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Private Grünflächen



11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Flächen für Aufschüttungen

Die maximale Höhe der Aufschüttung darf im Einfahrtbereich die Höhe der Oberkante der Wiesenstraße nicht überschreiten. Im restlichen Bereich darf die maximale Höhe der Aufschüttung die jeweilige Böschungsoberkante der Staatsstraße St 2245 nicht überschreiten. Die Aufschüttungsfläche ist identisch mit der Fläche des Geltungsbereiches.



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

13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume oder Obstbäume.

13.2 Pflanzgebot für freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

13.3 Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

13.4 Bei der Realisierung der Außenanlagen ist bzgl. der verlegten Kabeltrassen mit dem Fränkischen Überlandwerk Kontakt aufzunehmen.

13.5 Versiegelungen
Maximal 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszubauen.

13.6 Drainageleitungen dürfen grundsätzlich nicht an die öffentlichen Abwasserleitungen angeschlossen werden. Das Drainagewasser soll entweder in einer Quellrohrleitung, welche im Westen in der Ortsstraße "An der Klinge" verläuft und die Staatsstraße St 2245 quert, in den Bibertgrund geleitet oder vor Ort zur Versickerung gebracht werden.



15. Sonstige Planzeichen

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

St = Stellplatz

3 % der Stellplätze sind für Behinderte vorzusehen.



St

- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 15.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig

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

1. Gebäude
- 1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sowie andere Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
- 1.2 Dachform
zulässig: Satteldach; Begrünte Dächer sind unter Einhaltung der vorgegebenen Dachformen zulässig. SD
- 1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die zulässige Dachneigung beträgt 38° - 45°, soweit die Gebäudebreite unter 15 m liegt, 5° - 20° bei Gebäuden über 15 m Breite.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bzw. rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen oder als verblechtes Dach (Zinkfarbe) zu erfolgen. Dachgauben sind nur bei I + D als stehende Einzelgauben und Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Gauben sind nur bis zu einer Länge von jeweils 3.0 m zulässig; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2.0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 1.5 Kniestock
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Schwellholz.
- 1.6 Fenster, Türen und Balkone
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig.
- 1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Reinweiße Farben sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 20 cm (Bezugspunkt: festgelegtes Gelände) nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Metallverkleidungen sind zulässig.
Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m und lange Wände ohne Fensteröffnungen müssen in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung enthalten.

- 1.8 Die Außenfassaden sind mindestens zu 20 % zu begrünen.
- 1.9 Die Anlieferung der Gebäude darf nur von Süden her erfolgen, die Eingänge dürfen nur an der West- oder an der Südseite der Gebäude liegen.
2. Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich.
 - 2.2 Dachform
Satteldach, Dachneigung 38° - 45°, beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
 - 2.3 Die Wandhöhe der Garage darf im Mittel 3.00 m nicht überschreiten (siehe Abstandsflächenregelung BayBO).
3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2.00 m begrenzt. dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 15 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken, hinterpflanzten Maschendrahtzäunen oder Metallzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
4. Müllbehälter
Die erforderlichen Müll- und Wertstoffbehälter sind in die Baukörper zu integrieren und so anzuordnen, daß sie von Norden her nicht einsehbar sind. Zur Entsorgung sind die Müll- und Wertstoffbehälter an die nächstgelegene geeignete öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Bestehende Böschungen
3. Flurstücksnummern
4. Schnittlage
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern
7. Das anfallende Regenwasser (Oberflächenwasser und Dachabwasser) sollte entweder in einer Quellrohrleitung, welche im Westen in der Ortsstraße "An der Klinge" verläuft und die Staatstraße St 2245 quert, in den Bibertgrund geleitet oder vor Ort zur Versickerung gebracht werden.
8. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
9. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wiesenstraße" wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf in der Sitzung am 26.07.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

1 & Juli 1997

Großhabersdorf, den

[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf am 03.05.1996 durchgeführt.

1 & Juli 1997

Großhabersdorf, den

[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 26.01.1997 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 12.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Großhabersdorf öffentlich ausgelegt vom 24.02. bis einschließlich 25.03.1997. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 14.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

1 & Juli 1997

Großhabersdorf, den

[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



4. Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.06.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1 & Juli 1997

Großhabersdorf, den

[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



5. Dem Landratsamt Fürth wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 29.04.1997 Az. II-4640-Sa gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 11.06.1997 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18.07.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

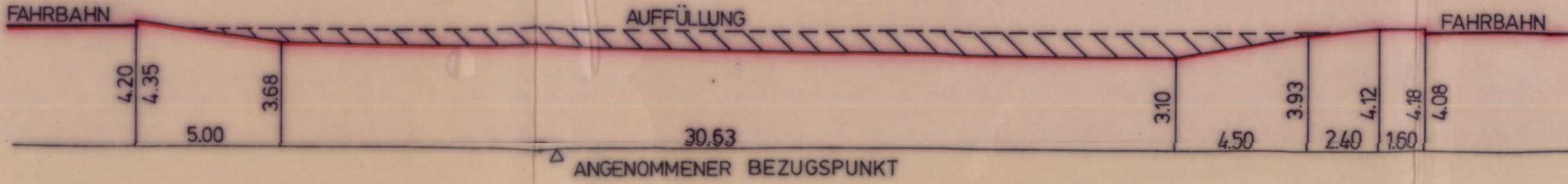
1 & Juli 1997

Großhabersdorf, den

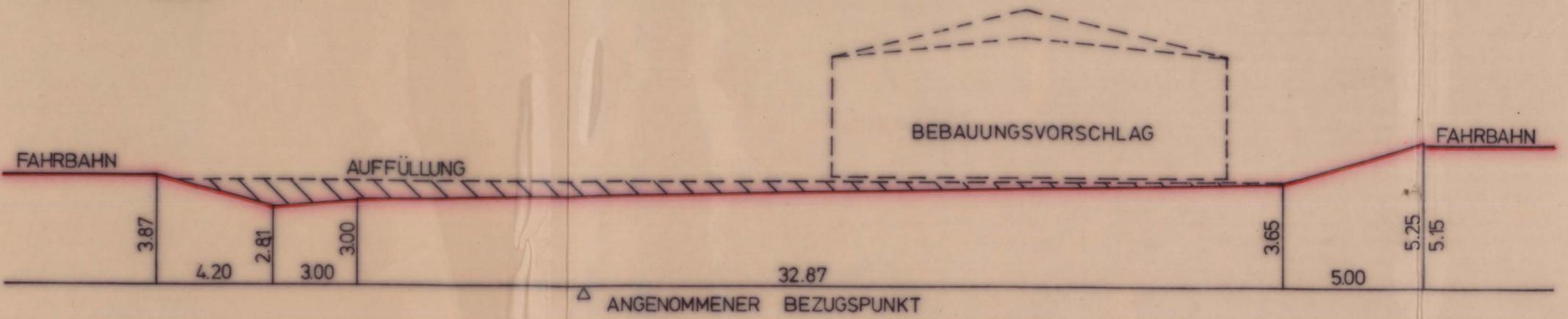
[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



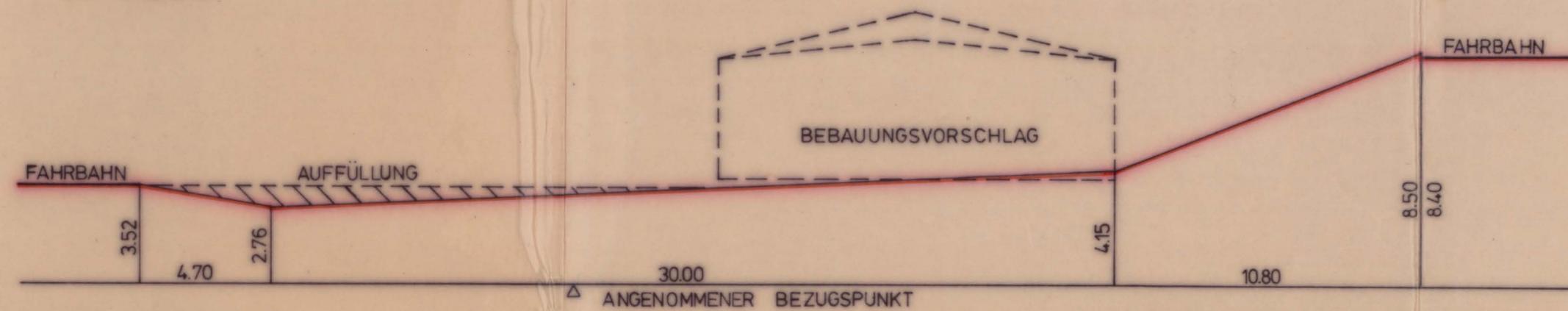
SCHNITT 1-1
M 1:200



SCHNITT 2-2
M 1:200



SCHNITT 3-3
M 1:200



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 21
"Wiesenstraße" der Gemeinde
Großhabersdorf

Inhalt:

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Voraussetzungen
 - 2.1 Begrenzung des Planbereiches
 - 2.2 Größe des Planbereiches
 - 2.3 Geländebeschaffenheit
 - 2.4 Geplante Nutzung
3. Konzeption
 - 3.1 Erschließung
 - 3.2 Versorgung
4. Festsetzungen
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten
7. Grünordnung

1.) Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der Wunsch der Bevölkerung, daß die Einkaufsbedingungen in Großhabersdorf verbessert werden. Nachdem im Bereich der Ansbacher Straße zwischen 1981 und 1983 ein Supermarkt errichtet wurde, ging der Bestand der kleinen Einzelhandelsgeschäfte zurück, so daß im Nonfood-Bereich mittlerweile eine Monopolstellung dieses Supermarktes besteht. Die Ansiedlung eines zweiten größeren Einzelhandelsgeschäftes kann daher die Versorgungssituation für das Gemeindegebiet Großhabersdorf verbessern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll dazu dienen, daß die Einwirkungen des Marktbetriebes auf die Nachbarschaft gering gehalten werden können und das Gebäude sich durch die Gestaltungsvorschriften in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der Gemeinderatsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes erging am 07.03.1996.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in der eigenen Verantwortung der Gemeinde. Das Verfahren ist in §§ 1 bis 13 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

2.) Voraussetzungen:

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche eingetragen. Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 07.03.1996 die Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet "Einzelhandel" beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, erfolgen.

2.1 Begrenzung des Planbereiches:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird begrenzt:

im Osten:	Fl.Nr. 559, Gemarkung Großhabersdorf
im Süden:	Fl.Nr. 1094/11, Gemarkung Großhabersdorf
im Westen:	Fl.Nrn. 557/7 und 554/4 jeweils Teilfläche, Gemarkung Großhabersdorf
im Norden:	Fl.Nr. 558/1, Gemarkung Großhabersdorf

2.2 Größe des Planbereiches:

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 0,523 ha.

2.3 Es handelt sich um ein ebenes Gelände, welches ca 1,0 m tiefer als die Staatsstraße ST 2245 und ca. 1,5 m tiefer als die Gemeindestraße "Wiesenstraße" liegt. Damit eine ebenerdige Ein- und Ausfahrt gewährleistet ist,

muß das Gelände im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf das Niveau der "Wiesenstraße" aufgefüllt werden. Im sonstigen Bereich wird das Gelände auf das Niveau der Staatsstraße ST 2245 aufgefüllt.

2.4 Geplante Nutzung:

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt als Sondergebiet "Einzelhandel" mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 600 m². Die Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt in gleicher Weise.

3.) Konzeption:

Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgeschäfte mit entsprechenden Kfz-Stellplätzen.

3.1 Erschließung:

Da eine direkte Zufahrt von der Staatsstraße ST 2245 aus nicht zulässig ist, erfolgt die Zufahrt über die Gemeindestraße "Wiesenstraße".

3.2 Versorgung:

- Das Baugebiet wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz in die gemeindliche Kläranlage. Die Dachabwässer und die Oberflächenwässer sollen über Sickereinrichtungen dem Untergrund zugeleitet werden bzw. der westlich des Planungsgebietes gelegenen "Klingenbachverrohrung" zugeleitet werden.
- Strom- und Energieversorgung erfolgen durch die Fränkische Überlandwerk AG (FÜW).
- Durch den Landkreis Fürth erfolgt die Müllbeseitigung.
- Die Erdgasversorgung ist durch die Mittelfränkische Erdgas GmbH (MEG) gewährleistet.

4.) Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet ist als sonstige Sondergebiete "Einzelhandel" ausgewiesen.
- Bauweise
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO durch die festgesetzten Werte der Geschoßflächenzahl GFZ und der Grundflächenzahl GRZ bestimmt.
- Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Soweit eine Abweichung von den Abstandsflächen gewährt wird, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung nachzuweisen.
- Stellplätze
Stellplätze sind entsprechend der Forderung von Art. 58 BayBO nachzuweisen. Soweit nach Art. 58 BayBO eine geringere Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen ist als im Bebauungsplanblatt dargestellt, sind die Stellplätze entsprechend der Bebauungsplandarstellung herzustellen.
- Lärmschutz
Zur Minimierung der Nachbarbeeinträchtigungen wurde festgesetzt, daß die Anlieferung zu den Gebäuden nur von Süden erfolgen darf, damit die geplanten Gebäude den bei der Anlieferung entstehenden Lärm zur Wohnbebauung abschirmen können. Weiterhin sind die Grenzwerte nach DIN 18005 für Mischgebiete einzuhalten.
- Gestaltungsvorschriften
Die Gestaltungsvorschriften sind erforderlich, damit gewährleistet ist, daß die geplanten Gebäude dem Orts- und Landschaftsbild entsprechend errichtet werden.
- Abstand zur Staatsstraße
Die anbaufreie Zone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG wird im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Nürnberg auf 15,0 m reduziert. Zwischen dem Fahrbahnrand der Staatsstraße und der Kfz-Stellplätzen im Baugebiet muß ein Abstand von 7,5 m eingehalten werden.

5.) Bodenordnende Maßnahmen:

Gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen erscheinen im Plangebiet nicht notwendig.

6.) Kosten:

Bei der Realisierung der Planung entstehen für die Gemeinde Großhabersdorf keine Kosten.

7.) Grünordnung:

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche vorgesehen. Bisher wird das Grundstück Fl.Nr. 558, Gemarkung Großhabersdorf, als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.
Entlang der Staatsstraße ST 2245 ist eine aus heimischen Gehölzen bestehende Hecke zu pflanzen, damit einerseits die Staatsstraße gegenüber

der geplanten Bebauung abgeschirmt ist und andererseits der bisherige Eindruck der schütterten Bebauung am Ortseingang erhalten bleibt.

Die nördlich der Fl.Nr. 558, Gemarkung Großhabersdorf, bestehende Hecke muß erhalten bleiben, da diese dazu beiträgt, daß die geplante Anlage von der Nachbarbebauung aus nicht eingesehen werden kann. Weiterhin dient diese Hecke im geringen Maß als Lärmschutzmaßnahme zu den Wohnhäusern.

Die Pflanzflächen zwischen den Kfz-Stellplätzen sollen dazu beitragen, daß die Flächenversiegelung durch die Planung gering gehalten werden kann und teilweise die auf den Fahr- und Parkflächen anfallenden Oberflächenwässer diesen Pflanzflächen zugeleitet werden können.

Großhabersdorf, 18.07.1997
Gemeinde Großhabersdorf



Lang
1. Bürgermeister

