

**GEMEINDE GROSSHABERSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 " AM RÖTHLEIN "**

**BAUABSCHNITT I
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

M = 1 / 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET - (§4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,7

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

III

MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WOBEI DAS LETZTE VOLLGESCHOSS NUR
IM DACH LIEGEN KANN

BAUWEISE - BAULINIE - BAUGRENZEN

O

OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE (BLAU)

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BEGRENZUNGSLINIE



BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT



GRUNDSTÜCKSEINFAHRT



GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES

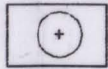


ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FEST- SETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS



ANPFLANZEN VON STRASSENBÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
(ORTSGEBUNDEN)



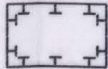
ANPFLANZEN VON BÄUMEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN
(ORTSGEBUNDEN)



PRIVATE
GRÜNFLÄCHE



MÖGLICHE FLÄCHEN FÜR WEITERE AUSGLEICHSMASSNAHMEN



SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

WASSERLEITUNG UNTERIRDISCH VERLEGT

ANBAUFREIE ZONE
15,00M VOM FAHRBAHNRAND

DER BEREICH DER SICHTDREIECKE IST VON BEPFLANZUNGEN, DIE
HÖHER ALS 0,80M SIND, FREIZUHALTEN

DAS STRASSENBAUAMT ÜBERNIMMT FÜR PASSIVE
SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN KEINE KOSTEN

VERSORGUNGSANLAGE WASSER

HINWEIS DES BAYERISCHEN LANDES- AMTES FÜR DENKMALPFLEGE

ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER; DIE BEI ERDARBEITEN AUFTRETEN
KÖNNEN; SIND NACH ART. 8 DES DSHG MELDEPFLICHTIG UND SIND
UNVERZÜGLICH DEM LANDRATSAMT MITZUTEILEN.

HINWEIS DES STRASSENBAUAMTES NÜRNBERG

DER BAULASTTRÄGER DER KREISSTRASSE TRÄGT KEINE KOSTEN FÜR
SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AN BAULICHEN ANLAGEN; DIE GEGENSTAND
DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND.

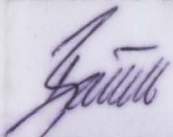
HINWEIS TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

AUFGRUND DER GERINGEN ENTFERNUNG DER WOHNHÄUSER ZUR
BESTEHENDEN STRASSE WERDEN DIE IMMISIONSRICHTWERTE TAG UND
NACHTS FÜR DAS NORDWESTLICHE WOHNHAUS SEHR GERING
ÜBERSCHRITTEN 0,2 DB(A), FÜR DIE ANDEREN LEICHT UNTERSCHRITTEN.
DESHALB IST EIN GRÖSSTMÖGLICHER ABSTAND DER GEPLANTEN
WOHNHÄUSER ZUR STRASSE HIN ANZUSTREBEN.
RÄUME DIE ZUM SCHLAFEN GENUTZT WERDEN, SOLLEN AUF DER
STRASSE ABGEWANDTEN SEITE VORGEGEHEN WERDEN.

VERFAHENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 11.07.2003 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN,
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 26.05.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GROSSHABERSDORF DEN 26.05.2003

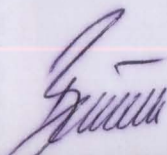


Birkfeld
1. Bürgermeister



DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3 ABS.1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 17.05.2003 HAT IN DER ZEIT VOM 04.06.2003 BIS 04.07.2003 STATTGEFUNDEN.

GROSSHABERSDORF DEN 08.07.2003



Birkfeld
1. Bürgermeister



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 15.08.2003 WURDE MIT DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT/BEGRÜNDUNG GEMÄSS §3 ABS.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 25.08.2003 BIS 26.09.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

GROSSHABERSDORF DEN 29.09.2003

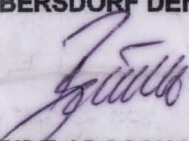


Birkfeld
1. Bürgermeister



ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG WURDEN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §4 BAUGB IN DER ZEIT VOM 07.09.2003 BIS 15.07.2003 BETEILIGT.

GROSSHABERSDORF DEN 10.09.2003



Birkfeld
1. Bürgermeister



DIE GEMEINDE GROSSHABERSDORF HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 09.11.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS.1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 22.10.03 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

GROSSHABERSDORF DEN 14.11.2003



Birkfeld
1. Bürgermeister



PLANFASSUNG VOM 27. MAI 2003

GEÄNDERT LETZTMALIG AM 27.10. 2003

ARCHITEKTURBUERO

HELMUT BOCK DIPL.ING (UNIV.)

KIRCHENWEG 46

90522 OBERASBACH

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „AM RÖTHLEIN“ BAUABSCHNITT I

Allgemeines zur Satzung

An die Gestaltung der Verkehrsfläche ist eine hohe Anforderung zu stellen, weil sie als Erscheinungsbild des Öffentlichen Raumes den Wohnwert maßgeblich beeinflusst.

Weiterhin ist für den Kraftfahrzeugverkehr im Wohnbereich eine niedrige Geschwindigkeit anzustreben, um die Qualität des Wohnumfeldes zu verbessern (Zone 30).

In der Abfolge von gekurvter Straßenführung verbunden mit Versätzen von Straßenbäumen und öffentlichen Parkplätzen und Ausbildung eines Mischprofils d.h. Mehrfachnutzungen der Flächen für Fahren, Gehen, Spielen, Aufenthalt soll die Geschwindigkeit begrenzt werden.

Zur weiteren Aufwertung soll die Grünordnung im Wohngebiet beitragen.
Im öffentlichen Straßenraum und teilweise auch auf privaten Grundstücken sind Pflanzgebote vorgesehen.

In den planrechtlichen Festsetzungen wurden wichtige Gestaltungsprinzipien festgelegt, aber dennoch versucht, dem Planer bzw. dem Bauherrn genügend Freiraum zur eigenen individuellen Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund der § 8 bis 10, 12, 30 Baugesetzbuch (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2002 (BGBL I S. 5850) und der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dezember 2002 (GVBL S. 962) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dezember 2002 (GVBL S. 962) folgende Bebauungsplansatzung:

§1

Für das Baugebiet „Am Röthlein“ Bauabschnitt I wird der vom Architekturbüro Dipl. Ing. Helmut Bock, Kirchenweg 46, 90522 Oberasbach im Mai 2003 ausgearbeitete Bebauungsplan aufgestellt.

Die Planung der Grünordnung bzw. wurde von Dipl. Ing. Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt BDLA, Cadolzbürger Straße 7, 90000 Ammerndorf erstellt.

§2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt der Begründung und diesem Textteil, sowie der Grünordnungsplanung.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 Baunutzungsverordnung (BAUNVO) ausgewiesen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind nicht zulässig.

Die dargestellten Baufenster beziehen sich auf das Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude außerhalb der dargestellten Baufenster sind zulässig.

§4

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise (O)

§5

Im Planungsgebiet sind die Abstandsflächen nach §6 BayBauO einzuhalten

§6

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte GRZ 0,35 GFZ 0,70, soweit sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein geringeres Maß ergibt.

(Geringe Überschreitungen der Baulinien sind möglich).

Die Zahl der Vollgeschosse sind III (drei) bzw. II, wobei jeweils das letzte Vollgeschoss nur im Dach liegen kann.

§ 7

Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Diese sind im Sinne des § 14/1 BauNVO und nach BayBauO auszuführen.
Das bedeutet, dass Garagen und Nebengebäude bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 50 m² auf den Grenzen zulässig sind. Die max. Länge nach BayBauO kann 8,0m betragen.

Die Integration von Garagen und Nebengebäuden in das Hauptgebäude ist möglich.

§ 8

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,50m, gemessen ab OK FFB des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Schwellauflagers.

§9

Die Dachform wird als Satteldach festgelegt.
Die Dachneigung muss zwischen 36-46 Grad betragen.
Die Festlegung bzgl. der Dachneigung gilt auch für die Garagen, wenn diese mit Dach gebaut werden. Garagen mit Flachdach sind möglich, jedoch müssen diese Dächer begrünt werden.
Giebelseitig zusammengebaute Häuser müssen eine einheitliche Dachneigung haben.
Zusammengebaute Garagen müssen, egal ob sie giebelseitig oder traufseitig zusammengebaut sind, ein einheitliches Dach haben.

§10

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

§11

Je Grundstück bzw. Hauseinheit ist die Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Großhabersdorf in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§12

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.
Ausnahmen, welche das Grundprinzip des Bebauungsplanes nicht stören, sind möglich.

§ 13

Die Abgrenzung der privaten Gärten zu den öffentlichen Strassen sollten nur durch Bepflanzungen erfolgen.

Alternativ sind Holzlattenzäune in senkrechter Ausführung bis zu einer Höhe von max. 1,10m zulässig.

Die Abgrenzung zwischen den privaten Gärten ist mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

§14

Stützmauern im öffentlichen und privaten Bereich sind nicht zulässig.
Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.

§15

Dachausschnitte dürfen ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
Der Abstand vom Ortgang muss dabei mindestens 0,5 der Länge des Dachausschnittes betragen.

§16

Strassen und Wege im gesamten Geltungsbereich sind als Wohn- und Spielstrassen in Mischfunktion auszubauen und ganzflächig zu pflastern. (Betonsteine, Verbundsteine, Granitpflaster etc.).
Bäume sind durch Großkopfpflaster oder anderen geeigneten Mitteln großräumig abzusetzen.

Parkflächen sind gegenüber den anderen Flächen in Material oder Farbe abzusetzen und dadurch kenntlich zu machen.

§17

Grundsätzlich sind die Gebäude so zu planen, dass das Erdgeschoss max. 0,50m über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegt.

Hinweis:

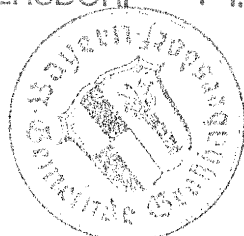
Die außerhalb des allgemeinen Wohngebietes liegenden Grünflächen zwischen dem Wohngebiet und der Aufforstfläche dürfen weder eingezäunt werden, noch dürfen hier Gartenhäuschen, Lauben oder ähnliche Bauwerke errichtet werden, da es sich um eine „landwirtschaftliche Nutzfläche“ handelt.

Hecken jeder Art sind zulässig.

Großhabersdorf, 15. August 2003

Gemeinde
Großhabersdorf
Nürnberger Str. 12
90613 GROSSHABERSDORF 14. Nov. 2003


Birkfeld
1. Bürgermeister



GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Röthlein“ Bauabschnitt I

Inhalt

**Voraussetzungen
Planung und Erschließung
Werte der Planung
Kosten der Erschließung
Bodenordnende Maßnahmen**

1.0 Voraussetzungen

Allgemein

Das Planungsgebiet grenzt

- Nördlich an eine bestehende Obstweide.
- Westlich an bestehende Bebauung entlang „Am Röthlein“.
- Östlich an landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Südlich an die Kreisstrasse 20.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Ein Teil des östlichen Grundstückes ist als Ausgleichsfläche vorgesehen, der zwischen dem Wohngebiet und der Aufforstfläche liegende Bereich ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche, jedoch parzelliert und für private Gartennutzung vorgesehen.

Derzeit werden die Flächen des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird begrenzt

im Norden von der Roßtaler Straße

im Süden von der Fernabrünster Hauptstraße (Kreisstraße 20)

im Westen von bestehender Wohnbebauung

im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Geplante Nutzung

Das Planungsgebiet ist entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA).

2.0 Planung und Erschließung

Ziel der Planung ist es, ein ländliches, verkehrsberuhigtes Erscheinungsbild zu erreichen.

Ein stark prägendes Element stellt hierbei der Straßenraum dar, welcher durch Pflanzen von Straßenbäumen links, rechts, beidseitig sowie durch den Wechsel von Parkbuchten links, recht ein abwechslungsreiches Bild vermitteln soll.

Verstärkt werden soll dieser Eindruck durch die Verwendung von Materialien unterschiedlicher Farben und Darstellung der Funktionsbereiche – Fahren – Parken – Gehen.

Als Übergang zur freien Landschaft dienen sowohl der Aufforstbereich als auch die privaten Grünbereiche dazwischen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation der Gemeinde Großhabersdorf

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Fürth durchgeführt.

3.0 Werte der Planung

Die genannten Zahlen sind aus der Kartierung des Vermessungsamtes Fürth entnommen. Grundstücke bzw. Straßenflächen wurden EDV - mäßig abgegriffen und könne geringfügige Differenzen aufweisen.

Flächen

Gesamtfläche des gesamten Bebauungsplanes	30.525m ²
Gesamtfläche des Baugebietes Bauabschnitt 1	10.372 m ²
Gesamtfläche für die Ausgleichmaßnahme	02.075 m ²
Weitere eventuelle spätere Ausgleichsflächen	0.0825 m ²
Verkehrsflächen, Wendeflächen, Parkplätze, Straßen	01.519 m ²
Anzahl der Baugrundstücke insgesamt	14 Grundstücke
Mittelwert der Grundstücke	00.632 m ²
Mittelwert der Verkehrsflächen	00.108 m ²
Mittelwert der Ausgleichsfläche/Einheit	00.148 m ²

Hinweis:

Alle Flächen wurden CAD - graphisch ermittelt und können Abweichungen enthalten.

Bebauung

Offene Bauweise, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann (E+D) bzw.

(E+I+D) im westlichen Teil der Erschließungsstraße.

Die Linie „Bereiche unterschiedlicher Nutzung“ verläuft in Straßenmitte.

Die an die bestehende Baubauung angrenzenden Grundstücke können dreigeschossig, die zur freien Landschaft liegenden Grundstücke können zweigeschossig bebaut werden.

Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Werte der Baunutzungsverordnung, soweit sich nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan ergibt.

Stellplätze

Im öffentlichen Bereich sind entlang den Straßen Längsparkbuchten, bei den Wendehämmern sind weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen.

4.0 Kosten der Erschließung (vorläufig)

Verkehrsanlagen

Straßenherstellung	=	147.000.-
Abwasserbeseitigung	=	090.000.-
Druckerhöhungsanlage	=	065.000.-
Wasserversorgung	=	040.000.-
Straßenbeleuchtung	=	011.000.-
Verbreiterung der Kreisstrasse	=	059.000.-
		<u>412.000.-</u>

Kosten der Begrünungsmaßnahme innerhalb des Baugebietes

= 028.374.-

Summe der Erschließungsmaßnahmen **440.374.-**

Zu verkaufendes Bauland	8.853 m²
Kosten je m² Bauland = € 39.46/m²	
Zu verkaufendes Grünland	6.247 m²

Hinweis:

Alle Zahlen beruhen auf groben Schätzungen und sind nur als solche zu werten.
(Exakte Zahlen sind durch den Fachplaner zu ermitteln).

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der Fa. N-ERGIE gewährleistet.

Die Anschlusskosten werden vom Versorgungsunternehmer direkt an die Verbraucher abgeführt.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Es wird das Umlegungsverfahren angeordnet.

Aufgestellt im Mai 2003

Letztmalig ergänzt am 27.10.2003

Architekturbüro Dipl. Ing. Helmut Bock

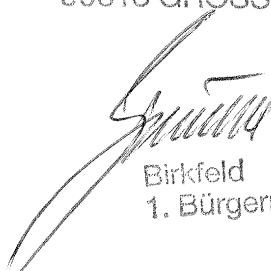
Kirchenweg 46

90522 Oberasbach

Tel. 0911 - 692525

Gemeinde
Großhabersdorf
Nürnberger Str. 12
90613 GROSSHABERSDORF

14. Nov. 2003


Birkfeld
1. Bürgermeister



Grünordnungsplan zum

Bebauungsplan Nr. 27 „Am Röthlein“, Bauabschnitt I,

Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth

Begründung

1. Vorbemerkungen

Nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ... Grünordnungsplänen als Bestandteilen der Bebauungspläne festgesetzt.

Nach §1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch zu berücksichtigen:

4. ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds ...
7. die Belange des ... Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Seit dem 01.01.2001 ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Baugesetzbuch erforderlich. Die im vorliegenden Grünordnungsplan angewandte Vorgehensweise richtet sich nach dem Leitfaden des bayerischen Umweltministeriums „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die betreffenden Flächen sind in den im Anhang beiliegenden Karten „1: Bewertung des Bestands“ und „2. Bewertung des Eingriffs/ Ausgleich“ im Maßstab 1:1.500 sowie im Plan A1 „Ausgleichsmaßnahmen“ im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Im **Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken** liegt der Geltungsbereich außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Ein eigenständiger, nicht in den Flächennutzungsplan integrierter Landschaftsplan der Gemeinde Großhabersdorf liegt als Entwurf vor, soll jedoch nach Angaben der Gemeinde grundlegend überarbeitet werden.

2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Ortsteils Fernabrünst nördlich der Kreisstraße FÜ 20. Während der rechtwirksame Flächennutzungsplan im westlich angrenzend Bauflächen vorsieht, schließen sich im Osten unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. An der Südostecke des Geltungsbereichs grenzt ein Regenrückhaltebecken an.

Das Gelände weist überwiegend leichte Geländeneigungen von Südwest bis Nordwest auf. Geologisch zählt der Untergrund zum Blasensandstein, der im betreffenden Bereich gemäß geologischer Karte großenteils eine dünne Überdeckung mit Flugsand aufweist, was hinsichtlich der Böden vor allem auf Braunerden aus lehmigen Sanden schließen lässt (Fuchs, Geologische Karten der Blätter Nr. 6630 und 6631, 1961, 1959). Daher ist mit durchschnittlichen Bodenverhältnissen im Hinblick auf Nährstoffe und Wasserspeicherkapazität zu rechnen. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt sind ausgeprägt staunasse Bereiche nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich kommen keine dauerhaft wasserführenden Gewässer vor. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das von der Flurbereinigung angelegt wurde und den Oberflächenabfluss angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auffangen soll.

Im Geltungsbereich bestehen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz. Die Flächen werden bislang als Acker landwirtschaftlich genutzt. Ca. 500 m südöstlich des Ortsrandes von Fernabrünst befindet sich ein Feldgehölz, das als einziger Fundort (Nr. 6630 A196) in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs in den Kartierungen zum Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Fürth, erfasst wurde. Dieses enthält einen aktuellen (1996) Brutnachweis des Neuntöters, der im Zuge des ABSP als landkreisbedeutsame Art eingestuft wurde.

Hinsichtlich des Landschaftsbilds stellt der gesamte Bereich den östlichen Ortseingang von Fernabrünst dar. Darüber hinaus bestehen offene Blickbeziehungen von den landwirtschaftlichen Fluren östlich von Fernabrünst in den Geltungsbereich hinein.

3. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft

• Bodenversiegelung und Abflussbeschleunigung

Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,35 im Bebauungsplan wird eine Bodenversiegelung von bis zu 35% der vorgesehenen Grundstücksflächen ermöglicht, was einer Fläche von ca. 3.080 m² entspricht. Hinzu kommt die Bodenversiegelung durch die geplanten Verkehrsflächen in Höhe von ca. 1.620 m². Dies bedeutet, dass die natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, Grundwasserneubildung) auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.700 m² verloren gehen. Eine unverzügerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers würde zu einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr der Vorfluter führen.

• Verlust natürlicher Lebensräume

Durch das geplante Vorhaben ist vom Verlust der freien Landschaft im Bereich der geplanten Bauflächen und mit dem damit einhergehenden Wegfall des entsprechenden Lebensraumpotentials für die Fauna auszugehen.

• Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Mit dem geplanten Vorhaben soll der gewachsene Ortsrand übersprungen werden. Durch die neuen Baukörper wäre ohne eine entsprechende Einbindung in die Landschaft mit einer Fernwirkung zu rechnen, die weit in die freie Landschaft östlich von Fernabrünst reicht. Zusätzlich wird mit dem südlichen Teil des geplanten Baugebiets auch der östliche Ortseingang von Fernabrünst neu bestimmt.

4. Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen

Im Folgenden werden nur die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung innerhalb des Geltungsbereichs behandelt. Ein vergleichende Betrachtung unterschiedlicher Bauflächen im Gemeindegebiet hat bei der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan stattgefunden.

- **Vermeidbarkeit der Bodenversiegelung und Abflussbeschleunigung**

Bei dem vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzept ist die Bodenversiegelung nur teilweise vermeidbar. Dies soll durch die Festlegung einer Obergrenze für die Überbauung und Versiegelung der einzelnen Grundstücke (35%) erfolgen. Weiterhin soll die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (z.B. Rasenpflaster, spezielles Verbundpflaster) einen Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser leisten.

Der unverzügerte Abfluss des verbleibenden Niederschlagswassers der Gebäude- und Verkehrsflächen und die damit erhöhte Hochwassergefährdung ist vermeidbar. Dies ist durch gezielte Maßnahmen zur Sammlung, Verdunstung und gedrosselten Abgabe des Regenwassers möglich (z.B. durch Regenrückhalteteiche).

Auch im Bereich der geplanten Gartengrundstücke östlich des Baugebiets ist die Bodenversiegelung durch Verwendung wassergebundener Wegebeläge teilweise vermeidbar.

- **Vermeidbarkeit des Verlusts natürlicher Lebensräume**

Bei dem vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzept ist der Verlust der freien Landschaft und des entsprechenden Lebensraumpotentials für die Fauna nicht vermeidbar.

- **Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds**

Bei dem vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzept sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht vermeidbar. Allerdings lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen durch gezielte Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vermindern.

5. Grünordnerisches Gesamtkonzept

Neben der Umsetzung der rechtlichen Vorgaben sollen die grünordnerischen Festsetzungen dazu beitragen, dass im Zuge der geplanten Bebauung ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet wird. Sie sollen insgesamt auch die Entstehung eines harmonischen Ortsbilds, das dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild angepasst ist, unterstützen.

Daher werden zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege folgende Zielsetzungen für die Grünordnung im Geltungsbereich aufgestellt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie im Bereich der geplanten Gartengrundstücke,
- Eingrünung des Baugebiets insbesondere nach Osten zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild,
- Durchgrünung des Baugebiets durch Bepflanzung der Erschließungsstraßen mit Straßenbäumen und durch Pflanzung je eines Hausbaums pro Baugrundstück,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 242, die auch der Eingrünung des Baugebiets dienen.

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Seit dem 01.01.2001 ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Baugesetzbuch erforderlich. Die hierbei angewandte Vorgehensweise richtet sich nach dem Leitfadens des bayerischen Umweltministeriums „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ richten.

Die betreffenden Flächen sind in den im Anhang beiliegenden Karten „1: Bewertung des Bestands“, „2: Einstufung der Bebauung“ und „3: Bewertung des Eingriffs/ Ausgleich“ im Maßstab 1:1.500 sowie im Plan A1 „Ausgleichsmaßnahmen“ im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Die Einstufung des vorhandenen Bestands in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1a bis 1c im Anhang des Leitfadens. Bei den von der Planung betroffenen Vegetationsbeständen handelt es sich um folgende Einheiten, die in den genannten Listen genannt sind:

- Ackerflächen

Durch die vorgesehene Grundflächenzahl der Bebauung von 0,35 ist die Fläche als „Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) einzuordnen. Somit ist in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren Spalte B maßgebend.

Zusätzlich sind in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans folgende grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Eingriffen enthalten, die bei der Bemessung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge auf Stellplätzen und Zufahrten
- Durchgrünung mit der Pflanzung von Straßen- und Hausbäumen sowie Eingrünung des östlichen Ortsrands.

Wegen der Berücksichtigung grünordnerischer Festsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Eingriffen werden jeweils die Kompensationsfaktoren am untersten Rand des vorgegebenen Schwankungsbereichs gewählt.

Flächenkategorie	Bebauungstyp	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Flächengröße in m ²	Flächenbedarf für Ausgleich in m ²
Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen)	Bebauungstyp B: Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)	B I	0,2	10.376	2.075
Gesamtsummen				10.376	2.075

Dementsprechend entsteht durch das geplante Vorhaben die Erfordernis einer ökologischen Aufwertung auf einer Fläche von 2.075 m².

7. Beschreibung der Maßnahmen

7.1 Maßnahmen auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen

- **Bepflanzung mit Straßenbäumen**

Zur Begrünung des Straßenraums und als Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets werden im Plan ortsgebundene Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

Die Bepflanzungen sind mit der genannten Pflanzgröße gemäß der beiliegenden Pflanzenliste durchzuführen. Um eine baldige Wirksamkeit dieser Maßnahme zu gewährleisten, ist die Pflanzung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen.

Pflege: Während des Anwachsens in den ersten 3-5 Jahren sind die Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Bei Verwendung von Qualitäts-Baumschulware ist anschließend über viele Jahre hinweg keine Pflege erforderlich.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Baugesetzbuch (s. Kap. 6) erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der durch das Baugebiet vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 242 durchgeführt werden. Neben einer orts- und landschaftsgerechten Gestaltung der Fläche soll damit auch die Eingrünung des angrenzenden Ortsrandes sichergestellt werden.

Dabei wird eine extensiv genutzte Obstwiese vorgesehen (siehe Plan A1). Diese werden als Hochstämme (Pflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm) und in regionaltypischen Obstsorten festgesetzt.

Um eine baldige Wirksamkeit dieser Maßnahme zu gewährleisten, sind die Pflanzungen und Ansaaten bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen.

Pflege: Während des Anwachsens in den ersten 2-3 Jahren sind die Pflanzungen in Trockenperioden zu wässern (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Baumschnittmaßnahmen sind im Bereich der Obstbäume im Abstand von einigen Jahren erforderlich. Die Extensivwiese ist bei Verzicht auf Düngung zwei mal jährlich zu mähen.

Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung	Flächengröße in m ²	Ausgleichs- erfordernis in m ²
Schaffung einer extensiv gepflegten Obstbaumwiese	2.075	2.075
Überschuss/ Fehlbetrag		0

Mit der vorgesehenen Maßnahme kann der Ausgleich gemäß §1a (2) Baugesetzbuch in vollem Umfang nachgewiesen werden.

7.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen soll für jedes Grundstück in einem Freiflächenplan zum Bauantrag nachgewiesen werden.

- **Bepflanzung mit Hausbäumen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets wird für jedes Baugrundstück die Pflanzung mindestens eines Hausbaums festgesetzt. Die Festsetzung ist nicht an eine bestimmte Stelle auf dem Grundstück gebunden, erfolgt also nicht ortsfest. Die Darstellung der Bäume im Plan ist daher nur symbolhaft zu verstehen (ohne Mittelpunkt).

Die Bepflanzung ist mit kleinen bis mittelgroßen Hochstamm-Bäumen festgesetzt (Pflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm), so dass das angestrebte Ziel der Durchgrünung des Baugebiets von der Größe und dem Charakter der Bäume mittelfristig erreicht werden kann. Die Pflanzungen sind mit der genannten Pflanzgröße gemäß der beiliegenden Pflanzenliste durchzuführen. Um eine baldige Wirksamkeit dieser Durchgrünung zu gewährleisten, ist die Pflanzung spätestens ein Jahr nach dem Bezug des jeweiligen Hauses auf dem betreffenden Grundstück durchzuführen.

Pflege: Während des Anwachsens in den ersten 2-3 Jahren sind die Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Bei Verwendung von Obstbäumen kommen Baumschnittmaßnahmen im Abstand von einigen Jahren in Frage.

8. Kostenschätzung der grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen (Aktualisierung: Juli 2003)

Die Kostenschätzung erfolgt einschließlich Bodenvorbereitung, Pflanzarbeit und Sicherungsmaßnahmen(einschl. des nördlichen Abschnitts der Eingrünung). Die Pflegekosten enthalten die erforderliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über zwei Vegetationsperioden.

In der Aktualisierung ist ein Puffer von etwa 5 – 10 % Kostensteigerung eingerechnet;

Pflanzmaßnahmen im Straßenraum

Straßenbaumpflanzung ca.10 Stück á € 400,00	€	4.000,00
Baumschutzpfosten und Verankerung 10 Stück á € 130,00	€	1.300,00
Pflege: Wässern der Straßenbäume 10 Stück á € 50,00	€	500,00
Pflanzflächen unter den Straßenbäumen 50 m² á € 10,00	€	500,00
Pflege: Hacken und Wässern der Pflanzungen 50 m² á € 4,00	€	200,00

Ausgleichsmaßnahmen

Abmagerung Ackerflächen, Planie 2.900 m² á € 2,-	€	5.800,00
Obstbaumbepflanzung 27 Stück á € 70,--	€	1.890,00
Pflege: Hacken und Wässern der Baumpflanzungen 27 Stück á € 50,00	€	1.350,00
Ansaat Extensivwiese 2.900 m² á € 1,50	€	4.350,00
Pflege: Mähen der Ansaatflächen 2.900 m² á € 0,80	€	2.320,00
Wildschutzzaun 450 m á € 5,00	€	2.250,00

Summe, netto	€	24.460,00
zuzügl. gesetzl. MwSt 16%	€	3.913,60
Summe, brutto	€	28.373,60

PFLANZENLISTE FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „AM RÖTHLEIN“, BAUABSCHNITT I, GEMEINDE GROSSHABERSDORF**Gehölzliste für Straßenbäume**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

- | | |
|--------------------------|--|
| • Feldahorn | Acer campestre „Elsrijk“ |
| • Pyramiden-Hainbuche | Carpinus betulus „Fastigiata“ |
| • Winterlinde | Tilia cordata "Greenspire" oder „Rancho“ |
| • Thüringische Mehlbeere | Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ |

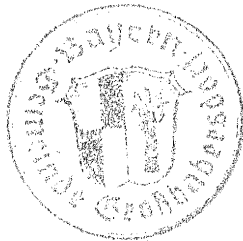
Gehölzliste für Hausbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

- | | |
|--|------------------|
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Eberesche | Sorbus aucuparia |
| • Nussbaum | Juglans regia |
| • alle Hochstamm – Obstbäume in regionaltypischen Sorten | |

Gemeinde
Großhabersdorf
Nürnberger Str. 12
90613 GROSSHABERSDORF 14. Nov. 2003


Birkfeld
1. Bürgermeister



Aufgestellt: 29. April 2003, geänd. 24.07.2003 / RS

Landschafts- und Freiraumplanung
Edgar Tautorat, LandschaftsArchitekt BDLA
Cadolzheimer Str. 7
90614 Ammerndorf
Tel. 0 91 27/ 80 80
Fax 0 91 27/ 55 84



Legende



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ausgleichsmaßnahmen



Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten (z.B. Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirschen)



Extensive Wiesennutzung bzw. -pflege (2-malige Mahd pro Jahr, keine Düngung)



Mögliche Fläche für weitere Ausgleichsmaßnahmen

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN Nr. 27
"AM RÖTHLEIN", BAUABSCHNITT I,
GEMEINDE GROSSHABERSDORF

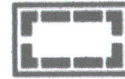
Bearbeitung der Eingriffsregelung
Plan A1: Ausgleichsmaßnahmen
M 1: 1.000

Dipl. Ing.
EDGAR TAUTORAT
Landschaftsarchitekt BDLA
LANDSCHAFT + FREIRAUM



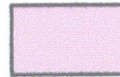
Ammerndorf, den 29.04.2003, geänd. 24.07.2003

Legende



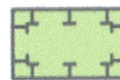
Geltungsbereich des
Bebauungsplans

Bewertung der Intensität der Beeinträchtigungen



Gebiet geringer Bedeutung mit
niedrigem bis mittlerem Versie-
gelungs- bzw. Nutzungsgrad
(GFZ < 0,35)
B I: FI = 10.380 m²

Ausgleich



Fläche für Ausgleichs-
maßnahmen
FI = 2.075 m²



GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN Nr. 27
"AM RÖTHLEIN", BAUABSCHNITT I,
GEMEINDE GROSSHABERSDORF

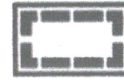
Bearbeitung der Eingriffsregelung
Karte 2: Bewertung des Eingriffs / Ausgleich
M 1: 1.500

Dipl. Ing.
EDGAR TAUTORAT
Landschaftsarchitekt BDLA
LANDSCHAFT + FREIRAUM



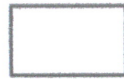
Approbation des 06.04.2008, Gültigkeit 24.07.2008

Legende

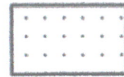


Geltungsbereich des
Bebauungsplans

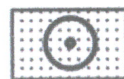
Bestand



Ackerfläche

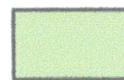


Wiese,
intensiv genutzt

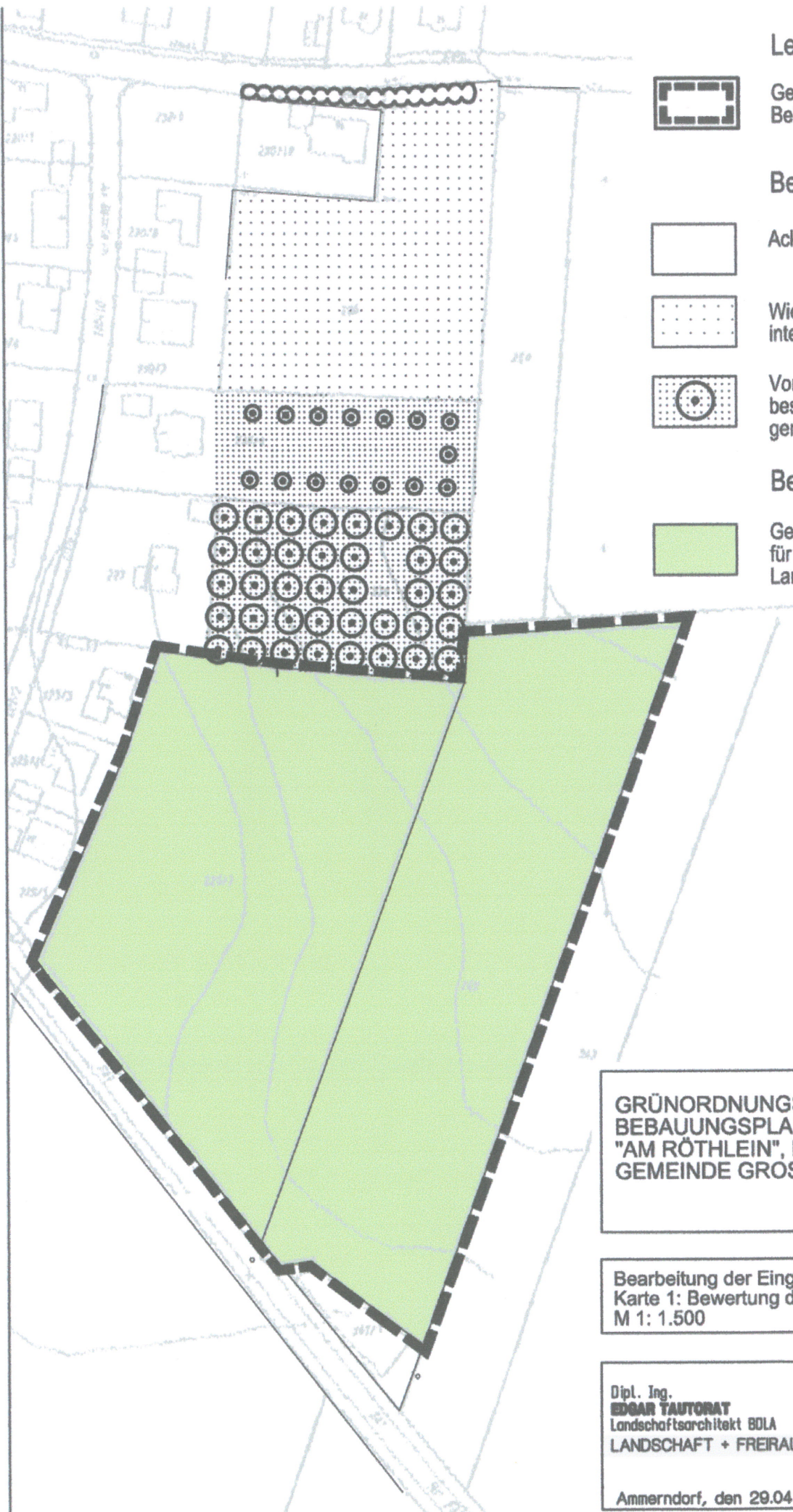


Vorhandene Obstbaum-
bestände mit extensiv
genutzten Wiesen

Bestandsbewertung



Gebiet geringer Bedeutung
für Naturhaushalt und
Landschaftsbild (Kategorie I)



GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"AM RÖTHLEIN", BAUABSCHNITT I,
GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Bearbeitung der Eingriffsregelung
Karte 1: Bewertung des Bestands
M 1: 1.500

Dipl. Ing.
EDGAR TAUTORAT
Landschaftsarchitekt BOLA
LANDSCHAFT + FREIRAUM



Ammerndorf, den 29.04.2003, geänd. 24.07.2003