

Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ)

Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschoße

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bauweise → Dachform und -neigung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Untergeschoß / Erdgeschoß

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Dachneigung als Höchstmaß

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Ausbau

Öffentlicher Fußweg

F+R

kombinierter Fuß- und Radweg, öffentlich

Fläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

Öffentlicher Parkplatz

Anpflanzen von Bäumen

Müllsammelstelle

Anpflanzen von Sträuchern

Flächen mit Maßnahmen gegen

Flächen mit Maßnahmen gegen

Flächen mit Maßnahmen gegen

Naturgewalt, hier: Fallbereich der Bäume

Naturgewalt, hier: Verstärkung der Gründung

Naturgewalt, hier: Wasser

Grünfläche, öffentlich, Verkehrsbegleitgrün

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu

6. Auf mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen ausnahmsweise untergeordnete Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) errichtet werden, wenn sie im Bedarfsfall auf eigene Kosten einfach entfernt werden können. 7. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind an Dächer und Fassaden parallel zu Dach

3. Für Garagen gilt ein Mindestabstand zur Erschließungsstraße von 2,0 m.

dehammer sind erhöht über Gelände- und straßenniveau vorzusehen.

bzw. Fassadezulässig. Eine Aufständerung ist unzulässig. 8. Die Gebäude sind mit einem farbigen Anstrich/Putz in gedeckten Farben zu versehen.

Die Farben sind mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen. 9. Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Abflußbeiwert darf maximal 0,6 betragen (Anmerkung: Der Abflußbeiwert benennt den Anteil des Regenwassers, der nicht im

10. Mauern als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.

11. Mauern als Stützmauern sind ab einem mittleren Höhenunterschied des natürlichen Geländes von 0,50 m zulässig. Sie dürfen sich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis maximal 1,00 m über das angrenzende Gelände erheben.

12. Für die Gebäude an der Badstraße gilt eine maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens wie die Höhe der Badstraße (Asphalthöhe), gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Fassade. Unter Umständen ist eine Hebeanlage erforderlich.

V. Textliche Hinweise zu Kennzeichnung von Flächen:

Boden versickern kann und abfließt).

III. Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

bestehende Mauer

Kanalleitung vorhanden

Wasserleitung vorhanden

Stromleitung vorhanden

Gewässerlauf Bestand

Schleppkurven

IV. Textliche Festsetzungen Städtebau

grenzen aneinander gebaut werden.

2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Verlagerung des Gewässerbettes

1. Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind unzulässig. Einzelstehende Geräte-

schuppen bis 6 m² Grundfläche und maximal 2,5 m Höhe dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen an den Grundstücks-

4. Keller sind zulässig. Sie sind als sog. "weiße Wanne" auszubilden. Alle Hausöffnungen

(z.B. Kellerschächte, Eingänge, Einfahrten etc.) im nördlichen Bereich um den Wen-

5. Für Hauptgebäude hat die Dacheindeckung in roten Dachsteinen zu erfolgen. Für Ge-

räteschuppen und Garagen sind als Dachmaterial auch Bitumenpappe oder Blech zu-

geplante neue Bebauung

1. Das Baugrundgutachten des Büros Messerer, Fürth, Juli –Oktober 2007 hinsichtlich des Baugrundes ist zu beachten. Zudem ist der Fallbereich der Bäume entlang des Baches zu beachten.

VI. Allgemeine textliche Hinweise:

- 1. Die Orientierende Altlastuntersuchung sowie Untersuchung auf Schadstoffe in der Gebäudesubstanz des Anwesens in der Bachstraße 27 des Büros Heimbucher vom 05. April 2019 sind zu beachten. Bei Bauarbeiten ist auf optische und geruchliche Auffälligkeit des Bodens zu achten. Sollten Verunreinigungen festgestellt werden, sind das Landratsamt Fürth, das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sowie ein Fachgutachter zu verständigen.
- Im Plangebiet können Entwässerungsanlagen oberhalb gelegener Flächen (Drainagesammler etc.) verlaufen, die in ihrer Funktion nicht beeinträchtig werden dürfen. Ggf. sind sie so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt.
- 3. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang mit Boden wird hingewiesen (DIN 19731, § 12 BBodSchV). Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeitenwird hingewiesen.

VII. Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Der Gewässerlauf des Neubachs ist von den bestehenden Baugebietsgrenzen möglichst weiträumig Richtung Nord bzw. Nordwesten abzurücken. Die gewässerangrenzenden Freiflächen sind einer möglichen Rentention zuzuführen. Das Gewässer und seine Randbereiche sind nach Möglichkeit zu renaturieren, wobei der bacheigenen Dynamik entsprechend Platz eingeräumt werden soll. An ersichtlichen Engstellen (vorh. Mauer und Grundstücksgrenze Fl 171/1) ist eine entsprechende Bauwerks- bzw. Grundsicherung (z.B. durch Steinpackungen und Ge-
- 2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In Zuordnung zu den Baugrundstücken ist jeweils ein Baum (Hochstammware / einheim. Sorte) zu pflanzen. Die geplanten Grünflächen im südöstlichen sowie nordwestlichen Straßenseitenbereich sind mit kleinen Strauchgruppen sowie Einzelbäumen (ach Pflanzliste 1) zu be-

VIII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

hölzpflanzungen) vorzunehmen.

Neustadt/Aisch, den 22.11.2007

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- 1. Der Gemeinderat hat am 22.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Badstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 00/00 der Gemeinde Großhabersdorf am 00.00.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 00.00.2007 bis 00.00.2007 durchgeführt.
- 3. Zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 22.11.2007, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 20.12.2007 beteiligt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Badstraße", bestehend aus dem Planblatt und Begründung, Stand 05.03.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Mitteilungsblatt Nr. 00/20 bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 09.04.2020 beteiligt
- 5. Der Gemeinderat hat am 28.05.2020 den Bebauungsplan Nr. 31 "Badstraße", bestehend aus dem Planblatt, Stand 28.05.2020 und der Begründung zum Bebauungsplan sowie einer Begründung zum Grünordnung, Stand 28.05.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf,

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Erster Bürgermeister

. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Badstraße" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 00.00.2020 öffentlich aus und kann zu den allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus eingesehen werden.

Großhabersdorf,

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Zehmeister Erster Bürgermeister

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) folgenden Bebauungsplan Nr. 31 "Badstraße" in Großhabersdorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI I S 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBI. S. 381) geändert worden ist.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 171/1; 172; 172/1; 173; 173/1; 173/2; garten) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 125/8; 126/2; 170/2; 171; 175/2 (Bachstr. 25); 630/5 (Bach); alle Gemarkung Großhabersdorf am westlichen Ortsrand von Großhabersdorf. Die Flurnummern sind in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufge-

§ 2 Regelungsinhalt:

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 28.05.2020 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Badstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Großhabersdorf, den 21.12.2020

(Zehmeister, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Großhabersdorf

Landkreis Fürth

Bebauungsplan Nr. 31 "Badstraße" mit grünordnerischen Inhalten

Fertigung

Stand 28.05.2020

Maßstab 1 : 500

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND



Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30 Tel.: 09161/87 45 15, matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net