

SATZUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE
GROSSHABERSDORF

LANDKREIS
FÜRTH

BAUGEBIET

” WOCHENENDGEBIET WENDSDORF ”

(1. ÄNDERUNG)

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.05.2007 und auf Grund des

- § 2, Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Nr. 61 S. 2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 07. August 2003 (GVBl. S. 497)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665)

folgende

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG (1. ÄNDERUNG)

§ 1 Für das Gebiet "WOCHENENDGEBIET WENDSDORF"

welches die Flurstücke Nr. 576 und 576/1 bis 576/33, jeweils Gemarkung

Fernabrünst, umfasst, wurde der Bebauungsplan geändert.

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN " WOCHENENDGEBIET WENDSDORF " (1. ÄNDERUNG) GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Ein Ausgleich gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt durch,

Maßnahmen auf den Grundstücken Fl. Nr. 660/4 und 660/5, jeweils Gemarkung

Fernabrünst. Die Kompensationsmaßnahmen werden unter Punkt A 13.1 dieser

Satzung näher beschrieben.

§ 2 Der Bebauungsplan „Wochenendgebiet Wendsdorf“ besteht aus

- Satzung
- Planblatt, M = 1 : 1000, mit verbindlichen Festsetzungen

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 Bau NVO)

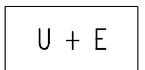
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



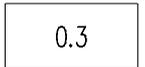
2. Maß der baulichen Nutzung

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

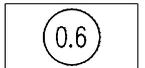
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
Unter-, Erdgeschoss



- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen werden bei der Ermittlung der Grundfläche entgegen BauNVO § 19 nicht berücksichtigt.



- 2.3. Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)



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)



- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

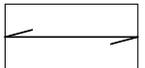


- 3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des § 6 und § 7, Abs. 1, BayBO.



- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

- 3.3.1 Die Hauptfistrichtung lt. Planeintrag ist nicht bindend.



- 3.3.2 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf bergseitig im Bereich nördlich der Erschließungsstraße Flinerlesberg höchstens 75 cm, südlich der Erschließungsstraße Flinerlesberg höchstens 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

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

6.1 Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BauGB)

Abwasser



Elektrizität



Telekom



9. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



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

13.1 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (A + E Maßnahmen) der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (BauGB §1a, Abs. 3):
Für die erforderlichen A + E Maßnahmen werden die Grundstücke Fl. Nr. 660/4 und 660/5, jeweils Gemarkung Fernabrünst, herangezogen. Diese Flächen liegen im Gemeindegebiet der Gemeinde Großhabersdorf und sind Gemeindeeigentum.

LAGE UND BESTAND

Die Grundstücke für die Ausgleichsmaßnahme liegen östlich des Ortsausgangs von Vincenzenbronn zwischen der Staatsstraße 2245 und dem südlich der Fahrbahn verlaufenden Radweg im Biberttalgrund.

Bei den Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

ENTWICKLUNGSZIEL

Es ist die Anlage eines Streuobstbestandes mit extensiver Wiese vorgesehen, ortstypisch wie die noch häufig anzutreffenden Obstanlagen an den Ortsrändern.

AUSFÜHRUNG

Gepflanzt werden Obstbäume als Hochstämme mit Stammumfang von ca. 8 – 10 cm, als Sorten sind alte historische Obstsorten oder lokale Sorten zu verwenden.

Die Obstbaumstandorte sind mit organischem Dünger bedarfsgerecht zu versorgen und zu wässern. Die Obstbäume sind im Entwicklungsstadium fachgerecht zu schneiden.

Die Wiese ist 2 x jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Die Wiese ist nicht zu düngen. Die zweite Mahd sollte unmittelbar vor der Ernte der Obstbäume erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme ist bis zum 15. April des auf den zugeordneten Eingriff folgenden Jahres abzuschließen! Die Maßnahme ist erst vollständig erbracht, wenn die Gemeinde Großhabersdorf die Entwicklungspflege der oben beschriebenen Maßnahme abgeschlossen hat (bei Streuobstwiesen nach fünf Jahren).



Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayer. Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.

- 13.2 Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzmaßnahmen müssen bis zum 15. April des Jahres, welches auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt, durchgeführt sein.
- 13.3 Versiegelungen
Maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 13.4 Geplante Dränageleitungen dürfen grundsätzlich nicht an die Abwasserleitungen angeschlossen werden. Das anfallende Wasser aus Dränageleitungen muss durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zur Versicherung gebracht werden.



15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen, ausgenommen Stellplätze (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)
- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.3 Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Dachform und Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Einzelne Schuppen/Gartengerätehäuschen bis 6,00 m² Grundfläche und 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.



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

1. Wohngebäude

- 1.1 Dachform
Es sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern (auch versetzt) zulässig. SD/WD/PD
- 1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 5° bis 45°. Giebelseitig zusammengebaute Dächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen. DN=5°–45°
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Bezüglich der Dacheindeckungsart und –farbe bestehen keine Festsetzungen.
Dachgauben sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer sind zugelassen.
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 1.4 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist nach Möglichkeit so zu gestalten, dass die Nutzung der Sonnenenergie im größtmöglichen Maße erfolgen kann.
- 1.5 Kniestock
Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe 50 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Fußpfette, zulässig.
- 1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind, falls verputzt, mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig.
Fassadenbegrünung zur Wärmedämmung und zum Klimaausgleich bzw. zum Schutz des Außenputzes wird empfohlen.

2. Garagen/Stellplätze

- 2.1 Standort
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich; Sichträume gem. § 2, Garagenverordnung sind einzuhalten.
Die Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Großhabersdorf in ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.
- 2.2 Dachform
Die Garagendächer sind analog zur zulässigen Dachform und –neigung des Hauptgebäudes auszuführen. Begrünte Dächer sind möglich, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.
Die Dacheindeckung, die Tore und die Fassadengestaltung sind analog zum Wohngebäude auszuführen bzw. darauf abzustimmen.
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig, das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,10 begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe von max. 1,10 m auszuführen.

Die übrigen Einfriedungen haben mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen; die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun als bepflanzte Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

4. Müllbehälter

Die erforderlichen Müll- und Wertstoffbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden. Zur Entsorgung sind diese an die nächstgelegene geeignete öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.

5. Forstwirtschaft

Gemäß Art. 17 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) sind offene Feuerstätten, unverwahrte Feuer, usw., - wie z. B. Gartengrill - im Abstand von weniger als 100 m zum Wald genehmigungspflichtig.

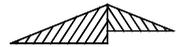
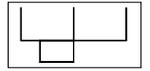
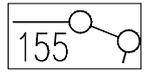
Es ist nicht zulässig, die Waldflächen oder Teilflächen davon in den Gebäudeumgriff einzubeziehen. Eine gärtnerische Nutzung darf nicht betrieben oder Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Änderung der Nutzungsart „Waldwirtschaft“ darstellen.

Die Flurstücke Nr. 578, 578/1, 578/2, 579 und 589 (Teilfläche), Gem. Fernabrünst sind Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Die geplanten/bestehenden Gebäude und Nebengebäude am West- und Nordrand des Baugebietes stehen im Fall- und Gefährdungsbereich des Waldes. Im Bereich des Waldrandes besteht immer die Gefahr, dass stärkere Äste, Kronenteile, oder ganze Bäume abbrechen.

Der benachbarte Waldbesitzer ist durch die nachfolgende Haftungsausschlusserklärung von dem durch die waldnahe Bebauung verursachten, vermehrten Haftungsrisiko freizustellen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Bebauungsvorschlag
6. Bestehende bauliche Anlagen
9. Sichtwinkel gem. EAE 85/95
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
11. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 – 3 m³ nicht unterschreiten.
12. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
13. Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.
14. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahme zugelassen werden.
15. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.



ERKLÄRUNG

1. Herr/Frau

verzichtet als Eigentümer des Grundstückes:

Fl. Nr.:

Gemarkung:

Grundbuch für:

Bd. Bl.:

und Nachbar des Waldgrundstückes:

Fl. Nr.:

Gemarkung:

Grundbuch für:

Bd. Bl.:

auf die Geltendmachung von Ansprüchen, die sich aus der Lage seines/ihres Grundstückes am Wald ergeben sollten..

Herr/Frau

verzichtet insbesondere auf die Geltendmachung von Schäden, die ihm/ihr durch umfallende Bäume nur deswegen entstehen, weil Gebäude auf seinem/ihrem oben bezeichneten Grundstück ohne Einhaltung der nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zum o.g. Waldgrundstück errichtet wurden (Regelabstand zum Wald ist 25 m).

2. Herr/Frau

verpflichtet sich den Eigentümer des vorgenannten Waldgrundstückes von Ersatzansprüchen einschließlich Prozesskosten freizustellen, die Dritte im Zusammenhang mit Schadensereignissen geltend machen sollten, die ihren Ursprung in der oben in Ziffer 1 bezeichneten Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen haben.

3. Herr/Frau

verpflichtet sich außerdem, das auf Punkt 1. und Punkt 2. übernommene Haftungsrisiko seinem/ihrem Rechtsnachfolgern in Zusammenhang mit der Überlassung des Grundstückes:

Fl. Nr.:

Gemarkung:

Grundbuch für:

Bd. Bl.:

aufzuerlegen.

.....
Ort

.....
Datum

.....
Unterschrift des Bauwilligen