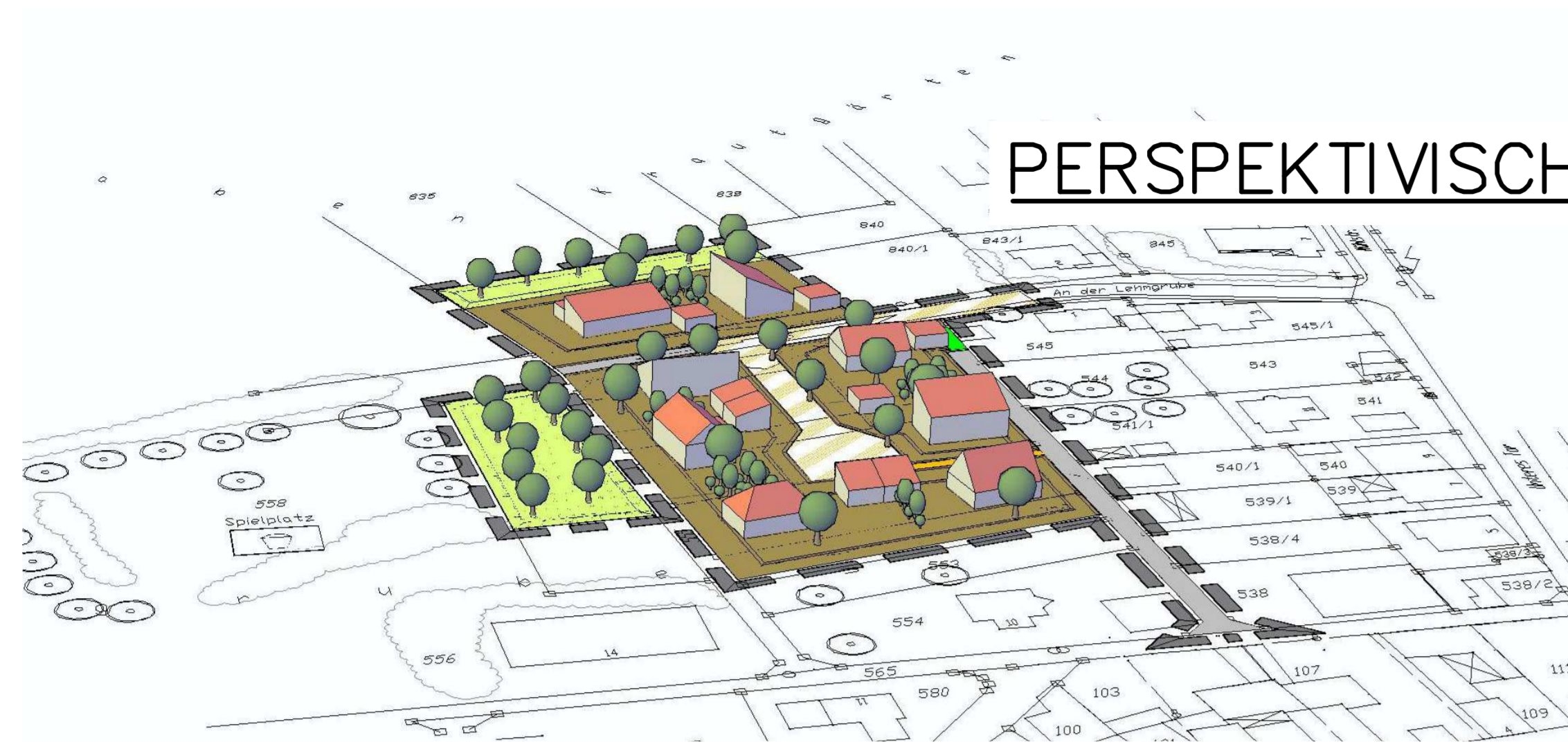
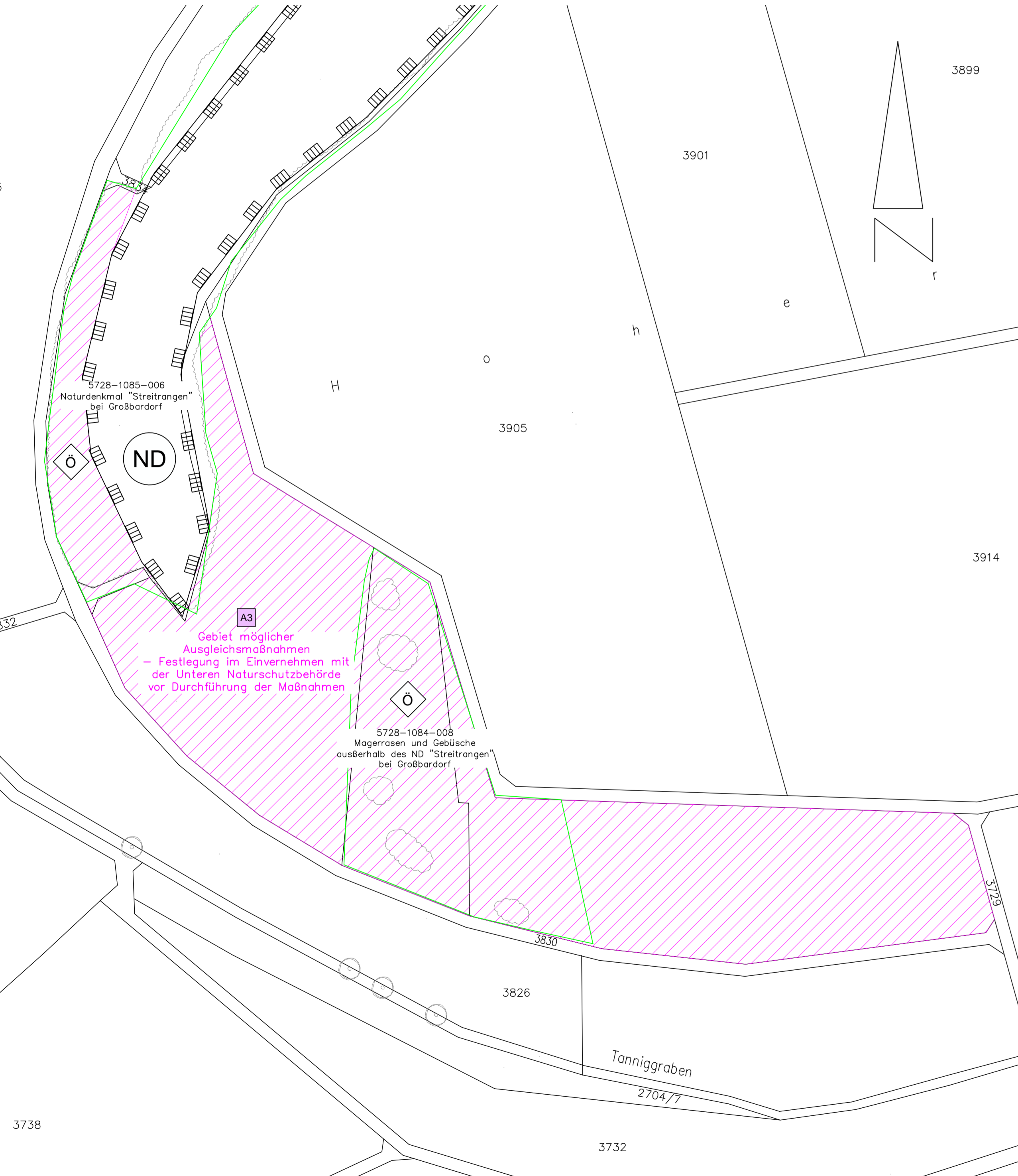


# PERSPEKTIVISCHE ANSICHTEN



# PLANAUSSCHNITT 2



# PLANAUSSCHNITT 1



## A. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayReg 2132-1-1, zuletzt geändert durch § 3 Gesetz zur Änderung des Baukommis. des Gesetz über das öffentliche Versorgungsnetzen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetz zur Änderung der BayBO vom 24. Juli 2015 (BGBl. Nr. S. 296)
- Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 6.655 m<sup>2</sup>
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 **0,5** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 2.2 **0,35** Grundflächenzahl
  - 2.3 **I** Erdgeschossige Bauweise, zwingend (Erd- und Dachgeschoss)
    - Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
    - Firsthöhe Gebäude ab OK Kellerdecke: max. 9,00 m
- ### 3. Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 **O** offene Bauweise
  - 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.3 **Baugrenze**
    - Fläche innerhalb der Baugrenze: 4.255 m<sup>2</sup>
- ### 4. Verkehrsflächen
- 4.1 **Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):**
    - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 550 m<sup>2</sup>
  - 4.2 **Stroßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.3 **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
    - Verkehrsberuhigter Bereich (inklusive Gehwege, öffentliche Parkplätze und Straßenbefestigung)
    - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 940 m<sup>2</sup>
  - 4.4 **Öffentliche Verkehrsflächen:**
    - Fussweg
    - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 45 m<sup>2</sup>
  - 4.5 **Einfahrt**
- ### 5. Grünflächen
- 5.1 **Öffentliche Grünfläche:**
    - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 35 m<sup>2</sup>

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 **Öffentliche Pflanzangebote**
  - 6.1.1 **Pflanzangebot für Bäume im öffentlichen Straßenraum, Bindung nach Stückzahl, Arten und Standort:**
    - Mindestgröße: Hochstämme, 3x verpflanzt, STU 18-20 cm
  - 6.1.2 **Bäume für den Straßenraum, geeignet für befestigte Flächen:**
    - Acer platanoides - Spitzahorn
    - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
    - Fraxinus excelsior - Esche
    - Tilia cordata - Winterlinde
- 6.2 **Private Pflanzangebote**
  - 6.2.1 **Innerhalb der Baugrundstücke sind Gliederhecken, z.B. entlang der Grundstücksgrenzen etc. und Großbäume, z.B. zum Überstehen der Stellflächen zu pflanzen.**
    - Umfang und Größe: Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind im unbebauten Bereich nach freier Standortwahl mindestens 1 Grabbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 12/14 cm, zu pflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 20 m<sup>2</sup> landschaftliche Hecken, mindestens zweifach zu pflanzen.
  - 6.2.2 **Die Anlage streng wirkender Hecken, z.B. Thuja und anderen fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig.**

- 6.2.2 **Bäume für private Flächen, nicht geeignet für befestigte Flächen:**
  - Acer campestre - Felsenahorn
  - Betula pendula - Birke
  - Cornus betulus - Hainbuche
  - Sorbus torminalis - Elsenerle
  - Fagus sylvatica - Buche
  - Prunus avium - Vogelbeere
  - Pyrus pyralis - Wildbirne
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- 6.2.3 **Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokale Obstbaumarten in Hochstammqualität zulässig.**
  - Sträucher für geschlossene Gehölzpflanzung:
    - Cornus sanguinea - Roter Hortensien
    - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
    - Crataegus oxyacantha - Zweigelfeliger Weißdorn
    - Corylus avellana - Hasel
    - Corymyus europaeus - Pfaffenhuhe
    - Ligustrum vulgare - Liguster
    - Lonicera xylosteum - Heckenheide
    - Prunus spinosa - Schlehdorn
    - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
    - Rosa arvensis - Kriechende Rose
    - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
    - Viburnum lantana - Waldeier-Schneeball
    - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- 6.3 **Bäume erhalten**
- 6.4 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**
  - Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt 0,342 ha Ausgleichsfläche festgesetzt. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, werden dem Bebauungsplan "An der Lehmgrube" zugeordnet.
  - Im Bereich des Eingriffes sind insgesamt ca. 0,168 ha auf den gekennzeichneten Flächen realisierbar. Eine Aufwertung erfolgt durch die Pflanz- und Ansaatfläche. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von ca. 0,174 ha wird außerhalb des Planungsbereiches realisiert. Dafür werden im Bereich des Naturdenkmals "Ströllinger" vor der Durchführung geeignete Maßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.
  - Bei abschließender Erschließung des Baugebietes wird dem BA 1 die Ausgleichsfläche A1 und dem BA 2 die Ausgleichsflächen A2 und A3 zugeordnet.
- 6.4.1 **Zur Randbegrenzung des Baugebietes sind die Ausgleichsflächen A1 und A2 mit Obstbäumen zu bepflanzen. Als Unterlage ist eine Extensivrasenmischung auszuweisen.**
- 6.4.2 **Obstbaumplantagen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, aus lokalen Wildobstsorten (z.B. Wildbirne, Holzapfel), Abstand in Reihe und Zeile mindestens 10,00 m**
  - Mindestqualität: STU (Stammumfang) 10-12 cm
- 6.4.3 **Sämtliche Baumplantagen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsflächen A1 und A2 unzulässig.**
- 6.4.4 **Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB:**
  - Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
  - Kern- und Straußabst.: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
- 6.4.5 **Extensivrasen**
  - Ansaat RSM 8.1, Biotopentwicklungsflächen, Mahd 1 mal im Jahr, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Düngung- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
- 6.4.6 **Zur Unterstützung des Lebensraumes für Kleintiere und Reptilien, sind in den Freiräumen der Ausgleichsfläche A1 mindestens zwei Lebeweinholzer anzupflanzen.**

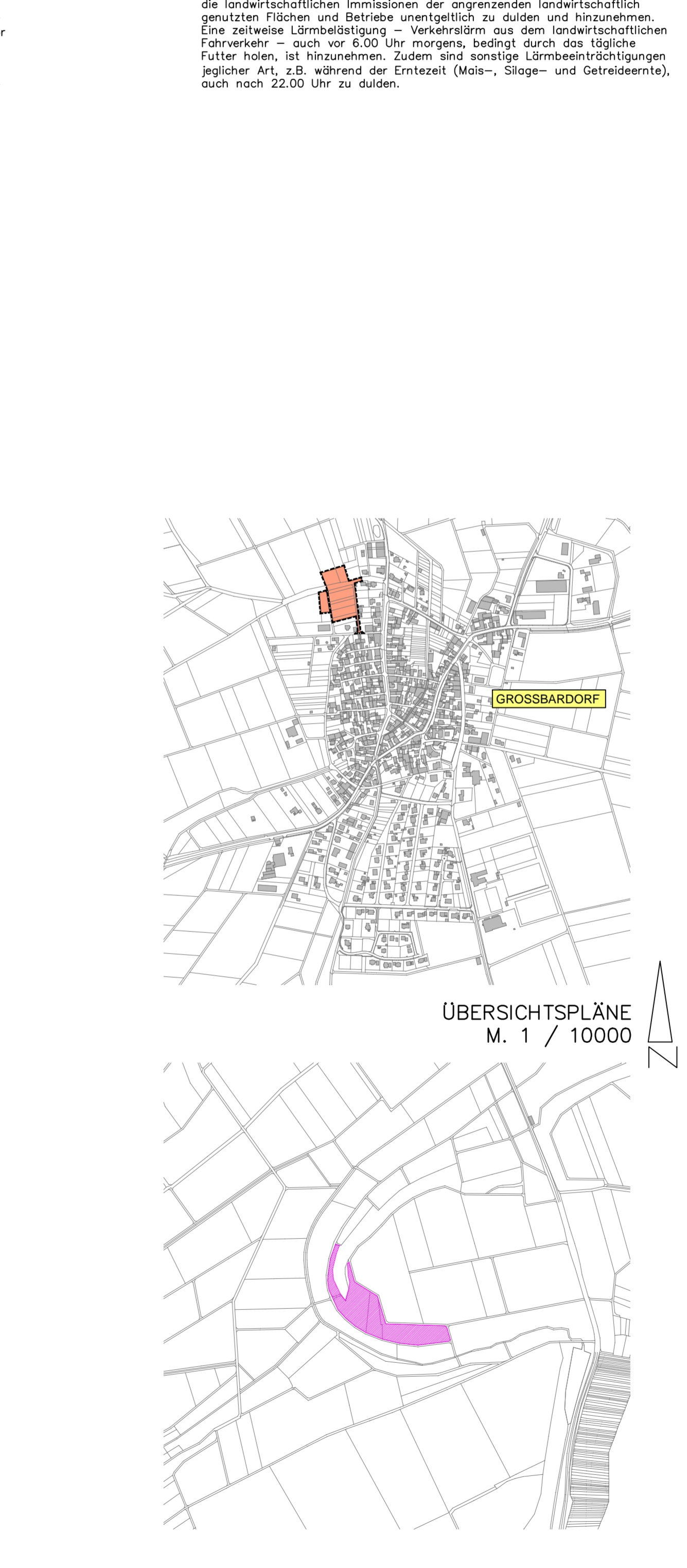
## 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
  - 8.820 m<sup>2</sup>
- 7.2 **Sichtdreiecke, die von möglicher Bebauung, Befestigung o.ä., ab 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten sind.**
  - Ausnahme: hochstammige Bäume mit Kronenansatz 3,00 m über Straßenoberkante
- 7.3 **Gargen und Stellplätze**
  - Umrandung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gargen und Gemeinschaftsanlagen
  - Vor den Gargen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
- 7.4 **Abstandsflächen, Abstände**
  - Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

## C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. **Gebäudebestand**
- 2. **derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern** (nachrichtliche Übernahme aus der DfK)
- 3. **Messzahlen**
- 4. **vorgeschlagene Flurstücksgrenze**
- 5. **Spielfeld**
- 6. **Biotop, ornithologisch kartiert** (Biotopkartierung Bayern Flochland)
- 7. **Naturdenkmal**

- 8. **BoDENKEnMAl** - Wüstung des frühen Mittelalters
- 8.1 **BoDENKEnMAlSCHUTZ:**
  - Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodenkernproben unterliegen gem. Art. 8 DSOB der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München.
  - Im Bereich der ausgewiesenen Kernproben sind Bodenkernproben auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Grabungsplanung nach Art. 7 DSOB einzuholen. Oberbodenabtrag und evtl. erforderliche Ausgrabungen sind im Einvernehmen und unter Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.
- 9. **Gehölzbestand** (nachrichtliche Übernahme aus Luftbildfotos)
- 10. **Sonstiger Bestand** (nachrichtliche Übernahme aus Vermessungsdaten)
- 11. **Versorgungsleitung oberirdisch**
  - 20 KV-Freileitung Bayernwerk AG (beidseitig 10 m Schutzbereich)
- 12. **Versorgungsleitung unterirdisch**
  - Niederspannungskabel Bayernwerk AG (beidseitig 1,0 m Schutzbereich)
- 13. **Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugelbete versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Böden für Grundstückzufuhren und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser über technische Anlagen, wie Sickerschichten (wasserrechtlich zu behandeln).**
- 14. **Die Erwerber, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planungsbereich haben die landschaftlichen Investitionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweilige Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreidernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.**



**GROSSBARDORF**

**BEBAUUNGSPLAN "AN DER LEHMGRUBE" MIT INTEGRIERTER GRÜNDORNDUNG GROSSBARDORF**

GEMEINDE GROSSBARDORF  
LANDKREIS HOHENGRABFELD  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

---

**VERFAHRENSDATEN**

**AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf hat in der Sitzung vom 30.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lehmgrube" in Großbardorf beschlossen.

Grossbardorf, den ..... Josef Demar (1. Bürgermeister)

---

**BETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.04.2014 bis 28.05.2014. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.05.2016, gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte vom 14.03.2016 bis 15.04.2016. Beide Verfahrensschritte wurden gleichzeitig durchgeführt.

Grossbardorf, den ..... Josef Demar (1. Bürgermeister)

---

**SATZUNG / INKRAFTTRETEN**  
Die Gemeinde Großbardorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2016 den Bebauungsplan "An der Lehmgrube" gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 13.06.2016 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Grossbardorf, den ..... Josef Demar (1. Bürgermeister)

---

**PLANVERFASSER:**

**Bautechnik + Hirschner**  
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 17.12.2013 Überarbeitet: 26.05.2015 Überarbeitet: 13.06.2016 M. 1 / 1000