

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "AMMERNDORFER WEG"

GELTUNGSBEREICH : FL-ST-NRN: 3 (TEILFLÄCHE), 3/1, 3/2, 191 UND 192 (TEILFLÄCHE)

GEMARKUNG FERNABRÜNST

M = 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom __. __. 2025 und auf Grund der

- § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637),

folgende

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 1 Für das Gebiet "AMMERNDORFER WEG"

welches die Flurstücke Nm. 3 (Teilfläche), 3/1, 3/2, 191 und 192 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Fernabrünst, umfasst, wird eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Sie trägt die Bezeichnung:
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG " AMMERNDORFER WEG "
GEMEINDE GROSSHABERSDORF

§ 2 Die Ortsabrundungssatzung " AMMERNDORFER WEG " besteht aus

- Begründung
- Planblatt, M = 1 : 1000, mit textlichen Festsetzungen und Verfahrenshinweisen

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich im Außenort Fernabrünst werden gemäß den im Planteil ersichtlichen Darstellungen festgelegt (Klarstellung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planblatt, wobei der Klarstellungsbereich blau schraffiert ist.
- (2) Teilflächen der Fl. Nr. 191, Gemarkung Fernabrünst, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planblatt, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
- (3) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Einzäunungen um private Grünflächen sind zulässig.
- (4) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen der Satzungen nach 34 BauGB. Eine Umnutzung der vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohnzwecken (auch in Teilbereichen) ist unzulässig. Eine Umnutzung der vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude in eine gewerbliche, in einem Mischgebiet mögliche Nutzung, ist zulässig. Eine Nutzung der unbesetzten Flächen als Abstell- und Lagerflächen für die Betriebsfahrzeuge der Eigentümer (Schaustellerbetrieb) ist zulässig, solange hiervon keine negativen Auswirkungen auf Luft, Wasser und Boden, insbesondere durch Flächenversiegelung, Bodenverdichtung, Nährstoff- und Schadstoffeintrag, Erosion, Störungen des Wasserkreislaufs, Staub und Emissionen oder einer Veränderung des Mikroklimas ausgehen. Die Errichtung neuer oder zusätzlicher Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.
- (5) Die im Planteil dargestellten Hecken und Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten! Eine zusätzliche Versiegelung der vorhandenen Fahrflächen und Wege, z.B. durch eine gebundene Decke o. ä. ist unzulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern!

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

1. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Mischgebiet
2. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3. **Sonstige Planzeichen**

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.2 Einbeziehungsbereich
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

3.3 Klarstellungsbereich
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Zu pflanzende Bäume und Sträucher
Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Fl.-Nr. 191, Gemarkung Fernabrünst, sind Feldgehölzhecken mit einer Breite von 5,0 m anzulegen. Die Feldgehölzhecken sind mit mindestens einem Baum pro 15 m
Heckenlänge zu pflanzen und in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten.
Für die Heckenpflanzung sind folgende Sträucherarten zu verwenden:
Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Brombeere, Haselnuss, jeweils mindestens 3 Triebe, 60-100 cm hoch
Für die Gliederung sind folgende Baumarten zu verwenden:
Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), jeweils als Hochstamm (H), 3x verpflanzt, 200-250 cm hoch
Die verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen.
Nach dem erfolgten Anwachsen ist bei den Sträuchern lediglich ein Korrekturschnitt vorzunehmen. Die gepflanzten Haselnusssträucher können ab 10 Standjahren auf Stock gesetzt werden.
Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden. Die Wuchshöhe der Hecke darf in diesen Bereich max. 4,5 m zu betragen. Die Pflanzung und Pflege der Hecken hat in Abstimmung mit der N-ERGIE Netzgesellschaft zu erfolgen.
Die Pflanzung der Hecke hat im Folgejahr des Inkrafttretens der Satzung zu erfolgen. Die privatrechtlichen Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze sind zu beachten

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

1. Betriebsanlagen, Gebäude (neu)

- 1.1 Fassadengestaltung und Dacheindeckung
Die Fassadengestaltung und Dacheindeckung haben mit gedeckten Farben zu erfolgen. Leuchtende oder reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.
- 1.2 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gem. Art. 57 BayBO sowie begrünte Dächer bzw. Fassaden sind zugelassen.
2. Einfriedungen

2.1 Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die möglichen Einfriedungen sind als entweder als reine Heckenpflanzung (ohne Höhenbegrenzung) oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune (Höhe max. 2,00 m) auszuführen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Einfahrten
3. Bestehende bauliche Anlagen
4. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. geringfügige Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können auf Antrag als Ausnahme zugelassen bzw. von den entsprechenden Festsetzungen befreit werden.
5. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
6. Altlasten:
Die Grundstücke im Planungsgebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3, BayBodSchG enthalten. Das Altlastenkataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; eine Altlastenfreiheit kann deswegen nicht garantiert werden!
Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten (Geruch/Aussehen oder Farbe/ect.) auftreten, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren!
7. Drainsammler:
Im Bereich der Ortsabrundungssatzung verlaufen Drainsammler des Wasserverbandes Fernabrünst. Vor Erdarbeiten hat der Bauherr den Wasserverband zu informieren und sich im Leitungsverlauf einweisen zu lassen.
8. Freileitung (N-Ergie) mit Bau- und Bewuchsbeschränkungszone:
Im Baubeschränkungsgebiet bedürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch den Netzbetreiber. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Leitung.

- Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsgebiet der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.
 - Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.
 - Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - Bei der Anlage von Schwimmbecken ist ein lotrechter Abstand von 10,00 m vom höchsten Wasserspiegel bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - Für Einfriedungen im Schutzzonenbereich der Leitung wird die Verwendung von nichtleitendem Material empfohlen.
- Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsgebiet von beidseitig 20 m ab Leitungssache. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m gepflanzt werden.

9. Niederschlagswasser/Grundwasser/Starkregenereignisse:
Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnismässigen Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten gibt erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch diese Überflutungsarten. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird hingewiesen.

VERFAHRENSHINWEISE:

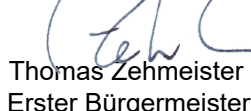
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom 31.07.2025 die Aufstellung der kombinierten Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fernabrünst (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ammerndorfer Weg“) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.08.2026 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ammerndorfer Weg“ in **_____** als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großhabersdorf, den 02.09.2026


Thomas Zehmeister
Erster Bürgermeister



Gemeinde Großhabersdorf, den 13.10.2026


Thomas Zehmeister
Erster Bürgermeister



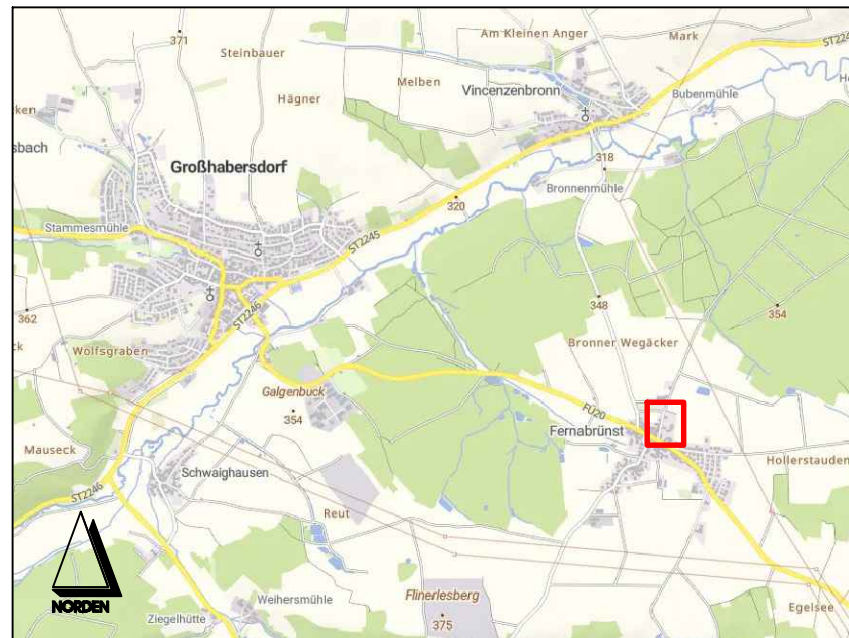
6. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist damit am 16.10.2026 in Kraft getreten (Tag der Bekanntmachung: § 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Großhabersdorf, den 19.10.2026


Thomas Zehmeister
Erster Bürgermeister



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "AMMERNDORFER WEG"



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

GEMEINDE GROSSHABERSDORF - LANDKREIS FÜRTH

INGENIEURBÜRO
für Hoch- & Tiefbau
FRANK SCHLICKER

Ansbacher Straße 20 90613 Großhabersdorf
Fon: 09105-997163 Fax: 09105-997166 Mail: schlicker.ingenieur@gm.de

GROSSHABERSDORF, IM MAI 2026

(Stand 09.10.2026)