

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), letzte Änderung vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)(FN BayRS 2020-1-1-I) folgende

Ortsabrundungssatzung
Schleifweg
vom 20.12.2021

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nrn. 239/1, 239/5, 372/1, 372 Teilfläche und 369 Teilfläche, Gemarkung Fernabrünst, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die Grenzen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß den im beiliegenden Planblatt ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 20.12.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Auf den in § 1 genannten Grundstücken ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt. Entlang der Kreisstraße FÜ 20 ist eine Bauverbotszone von 15,0 m vom äußersten Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) einzuhalten

§ 3

Das Freimachen des Bereichs der Ortsabrundungssatzung vom vorhandenen Pflanzenbestand darf, zur Schonung des Singvogelbestandes, nur in der Zeit vom 15.09. bis 28.02. erfolgen.

§ 4

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 369, Gemarkung Fernabrünst

- entlang der östlichen Grenze mit einer Breite von 5,0 m
und
- entlang der nördlichen Grenze mit einer Breite von 3,0 m

Feldgehölzhecken jeweils mit mindestens einem Baum pro 15 m Heckenlänge zu pflanzen, in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten.

Für die Heckenpflanzung sind folgende Sträucherarten zu verwenden:

- Schlehe
- Weißdorn
- Hartriegel

- Liguster
- Brombeere
- Haselnuss

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*).

Die zur Anlegung der Hecke zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Folgende Pflanzgrößen müssen bei der Anlegung der Hecke verwendet werden:

- für die Sträucher: verpflanzte Sträucher, mindestens drei Triebe, 60 bis 100 cm hoch
- für die Bäume: Hochstamm (H) 3 x verpflanzt 200 – 250.

Nach dem erfolgten Anwachsen ist bei den Sträuchern lediglich ein Korrekturschnitt vorzunehmen. Die gepflanzten Haselnusssträucher können ab ca. 10 Standjahren auf Stock gesetzt werden. Die Pflanzungen sind im Jahr der benutzbaren Herstellung der Wohnhäuser vorzunehmen.

§5

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung des Schleifweges (Fl.Nr. 372, Gemarkung Fernabrünst) in die Kreisstraße FÜ 20 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Die Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungsdu anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

§ 6

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Großhabersdorf, den 20.12.2021


Zehmeister
1. Bürgermeister



Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 25.03.2021 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung, sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 10.06.2021


Zehmeister
1. Bürgermeister



Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 25.06.2021 hingewiesen. Die Auslegung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 02.07. bis 06.08.2021. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 21.06.2021, Akz. I/1-610-Sa, die Ortsabrundungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.09.2021 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange behandelt. Die Bürgereinwendungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.09.2021 und in der Sitzung vom 30.09.2021 behandelt

Großhabersdorf, 01.10.2021


Zehmeister
1. Bürgermeister



Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.09.2021 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.10 bis 26.11.2021. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 08.10.2021, Akz. I/1-610-Sa, auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Bürgerschaft wurde auf die öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf am 08.10.2021 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 17.12.2021


Zehmeister
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 23.12.2021 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 23.12.2021


Zehmeister
1. Bürgermeister



Begründung
Ortsabrundungssatzung
„Schleifweg“
der
Gemeinde Großhabersdorf



Inhalt:

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Begründung der Festsetzungen**
- 3. Spezielle artenschutzrechtliche Abschätzung**
- 4. naturschutzrechtlicher Ausgleich**
- 5. Erschließung**
- 6. Hinweise**
- 7. Kosten**

1. Anlass der Planung:

Durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung soll gewährleistet werden, dass für bauwillige Bürgerinnen und Bürger des Ortsteiles Fernabrünst Bauflächen zur Verfügung stehen. Damit soll erreicht werden, dass der Überalterung der Bevölkerung von Fernabrünst wirksam entgegengetreten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die bestehende Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 239/1, Gemarkung Fernabrünst, ist als Betriebswohnung zu einem Gartenbaubetrieb auf dem Grundstück Fl.nr. 239/2, Gemarkung Fernabrünst, als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt worden. Nachdem die Gartenbaunutzung seit mehreren Jahren aufgegeben wurde, ist eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht mehr gegeben. Daher soll die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 239/1, Gemarkung Fernabrünst, zur baurechtlichen Absicherung, in den Innenbereich einbezogen werden. Durch die Schaffung von Baurecht für das Grundstück Fl.Nr. 239/5 und der Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 369, jeweils Gemarkung Fernabrünst, soll die Ortschaft abgerundet werden.

2. Begründung der Festsetzungen:

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich integrieren und die Bebauung den regionalen, dörflichen Charakter einhält.

Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

3. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Nach Überprüfung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürth wird die zukünftige Bebauung des Grundstücks keine geschützte Population belasten.

4. naturschutzrechtlicher Ausgleich:

a) Ausgangslage:

Bei der neu zu bebauenden Grundstück Fl.Nr. 369 Teilfl., Gemarkung Fernabrünst handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück welches südlich der Kreisstraße FÜ 20 liegt und ein leichtes Gefälle nach Süden aufweist. Es wird derzeit als Lagerplan für Holz genutzt und ist weiter südlich mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle (außerhalb des Bereichs der Ortsabrundungssatzung) bebaut. Östlich grenzen weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Westlich erfolgt die Erschließung des Grundstückes mit dem landwirtschaftlichen Weg „Schleifweg“.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 239/5 und 239/1 sind seit Mitte 1980 mit einem Wohnhaus bebaut und die angrenzende Fläche wird als Garten genutzt.

Zwischen der bestehenden Bebauung und dem neu zu bebauenden Grundstück liegt eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken für die Kreisstraße FÜ 20, welche im Bestand nicht verändert werden soll.



Luftbild erstellt August 2020

b) Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

1. Vorhabentyp

Art der baulichen Nutzung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet:

ja nein

Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,3

ja nein

2. Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben

ja nein

In der Ortsabrundungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen

ja nein

Maßnahmen: Anlegung einer naturnahen Ortsrandbegrünung

/4

3. Schutzgut „Boden“

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

Maßnahme: die GRZ ist nicht größer als 0,3 ja nein

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor

ja nein

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasserschichten) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

Im Plan sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

ja nein

Maßnahmen: Im Bereich ist die Stellplatzbedarfsatzung anwendbar. Demnach sind Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen wasserdurchlässig auszuführen. Durch den geringen Verdichtungsgrad wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt.

5. Schutzgut „Luft/Klima“

Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ja nein

6. Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Gebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja nein

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen

ja nein

Maßnahme: Festlegung einer Ortsrandbegrünung

→ zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Erschließung:

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße FÜ 20. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße kann daher nicht erfolgen. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 239/1 und 239/5, Gemarkung Fernabrünst, besteht bereits ein Anschluss über einen bestehenden Feldweg. Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 369, Gemarkung Fernabrünst, hat über den Feldweg „Schleifweg“ zu erfolgen.

Dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 369 ist bekannt, dass von der Gemeinde keine Kosten für die Errichtung einer Ortsbeleuchtung im Bereich der südlichen Straßenseite der Fernabrünster Hauptstraße (Kreisstraße FÜ 20) und des Schleifweges übernommen wird.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Dillenbergruppe“. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 239/1 und 239/5, Gemarkung Fernabrünst, besteht bereits ein Hausanschluss. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 369, Gemarkung Fernabrünst, wurde eine Vereinbarung getroffen, dass die Kosten des neu zu erstellenden Hausanschlusses, auch auf öffentlichen Grund, auf seinen Kosten herzustellen ist.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Fernabrünst wird im Mischsystem entwässert. Das Grundstück Fl.Nr. Fl.Nr. 369, Gemarkung Fernabrünst, ist am Schacht „F 1026“ des bestehenden Abwasserkanals mit einem neuen Hausanschluss, auf Kosten des Grundstückseigentümers, anzuschließen.

6. Hinweise:

- H1: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg) oder an die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf), gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.
- H2: Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
- H3: Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlich vorhanden waren. Die Bauarbeiten sind bodenschonend auszuführen. Insbesondere sind die gültigen Regelwerke und Normen, z.B. DIN 19371 einzuhalten.

- H4: Durch die neuen Bauflächen können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
- H5: Vor Ort können sich im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die die Fa. N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg, nicht zuständig ist.
Über diese kann keine Auskunft gegeben werden und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk der Fa. N-ERGIE dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.
- H6: Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Soweit durch private Baumpflanzungen Schutzmaßnahmen an den technischen Einrichtungen der Deutschen Telekom erforderlich sind, sind Kosten von den Verursachern zu tragen.
- H7: Vor Baubeginn der privaten Baumaßnahmen sind die Fa. N-ERGIE Netz GmbH, Abteilung Netzmanagement, Hainstraße 34, Nürnberg, und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur NL Süd, 91522 Ansbach, rechtzeitig in die Planung einzubinden.
- H8: Infolge von Starkregenereignissen können im Planbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser im Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit einer Aufkantung, z.B. bei Lichtschächten, ausgeführt werden. Ferner wird die Ausbildung der Keller als dichte Wanne empfohlen.
- H9: Auf die von den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

6. Kosten:

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf keine Kosten.

Großhabersdorf, 20.12.2021
Gemeinde Großhabersdorf



Zehmeister
1. Bürgermeister