

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 27. Juli 2009 (GVBl S. 400) folgende

Ortsabrundungssatzung
Kirchenstraße
vom 01.10.2013

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nrn. 936/2 Tfl., 664 Tfl. und 660 Tfl., Gemarkung Unterschlaubach, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die Grenzen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß den im beiliegenden Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 01.10.2013 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Auf den in § 1 genannten Grundstücken ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt. Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° festgesetzt. Nebengebäude und Garagen können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.

§ 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

- entlang der südlichen Grenze des Ortsabrundungssatzungsgebiets auf den Grundstücken Fl.Nr. 660 und 664, Gemarkung Unterschlaubach, mit einer Breite von 5,0 m und einer Gesamtfläche von 700,0 m²

und

- im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 936/2, Gemarkung Unterschlaubach, mit einer Breite von 7,0 m und einer Fläche von 200 m²

Feldgehölzinseln jeweils mit mindestens einem Baum pro Insel 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

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 Pflanzengrößen 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

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 664 an der westlichen Grenze des Verfahrensgebietes und im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 936/2 (im Planblatt als Ausgleichsfläche gekennzeichnet) ist eine Streuobstwiese in einer Breite von 15,0 m und einer Fläche von 1.100 m² anzulegen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Apfel
- Birne
- Zwetschge
- Kirsche und
- Renekloden.

Die zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Es sind dabei Pflanzgrößen zu verwenden:

- Hochstamm,
- Umfang mindestens 10 cm in 1 m Höhe gemessen.

Die Streuobstwiese sind mit einem Kreiselmähwerk zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut von den Wiesenflächen zu entfernen.

Die Pflanzungen sind im Jahr der benutzbaren Herstellung der Wohnhäuser vorzunehmen.

§ 6

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

Großhabersdorf, den 01.10.2013

Biegel
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 08.05.2013 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung, sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 10.05.2013

Biegel

1. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 21.06.2013 hingewiesen. Die Auslegung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 28.06. bis 29.07.2013. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 14.06.2013, Akz. I/1-610-Sa, die Ortsabrundungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.08.2013 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 06.08.2013

Biegel

1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.08.2013 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.08 bis 17.09.2013. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 06.08.2013, 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 09.08.2013 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2013 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 01.10.2013

Biegel

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 26.09.2013 die Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 04.10.2013 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 07.10.2013

Biegel

1. Bürgermeister

Begründung

Ortsabrundungssatzung
„Kirchenstraße“

der
Gemeinde Großhabersdorf



Inhalt:

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

1. Anlass der Planung:

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

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:

Die Grundstücke weisen eine geringe Neigung in südlicher Richtung auf. Die Grundstücke Fl.Nr. 660 und 664 schließen nach Norden an die Gemeindestraße „Kirchenweg“ an während sie im Süden an den Talraum des Reichenbaches angrenzen. Das Grundstück Fl.Nr. 936/2 liegt nördlich der Gemeindestraße und im Norden schließt sich die Waldfläche an. Jeweils an der östlichen Seite grenzen die Grundstücke an die Bebauung an. An der Westseite der Grundstücke liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Grundstücke Fl.Nr. 660 und 664 wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 936/2 wurde bisher zur Hälfte kleingärtnerisch genutzt und ist mit einer Thujahecke eingefriedet, der Westteil wird als Wiese genutzt.



Luftbild erstellt April 2013



Garten Fl.Nr 936/2

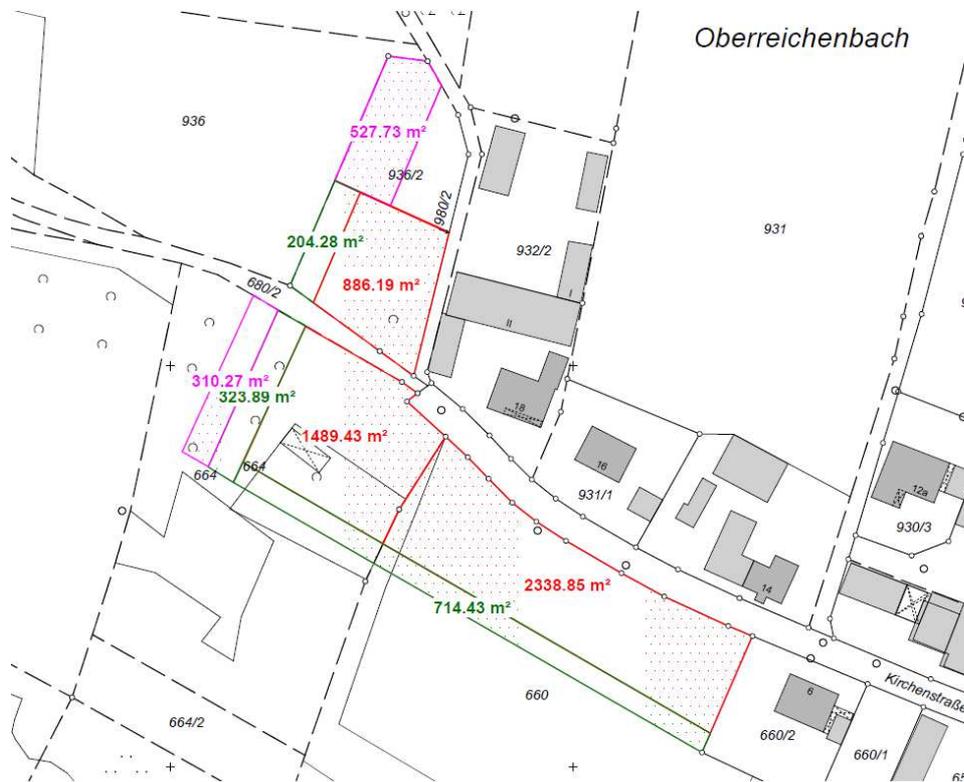


Landwirtschaftliche Nutzung Fl.Nr. 660 und 664



Zu erhaltender Birnbaum Fl.Nr. 664

b) Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs:



	Ortsrandbegrünung		Ausgleichsfläche		Überbaubare Fläche
--	-------------------	--	------------------	--	--------------------

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass eine Einordnung in die Kategorie I, Feld B 1 der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgen kann. Wegen der geringen Grundflächenzahl wurde bei einem Ortstermin mit Herrn Lessmann, unsere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürth, am 12.06.2013 vereinbart, dass für die Grundstücke ein Ausgleichsfaktor von 0,3 festgesetzt wird.

Die Wiesenfläche und der kleingärtnerisch genutzte Teil des Grundstücks Fl.Nr. 936/2 ist, aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, in den mittleren Bereich einzuordnen. Daher ist die Kategorie II, Feld B 2 der Matrix zu beachten. Wegen der geringen Grundflächenzahl kann ein Ausgleichsfaktor von 0,6 festgesetzt werden.

Fl.Nr.	Überbaubare Fläche:	Ausgleichsfaktor:	Ausgleichsbedarf:
660	2240 m ²	0,3	672 m ²
664	1490 m ²	0,3	447 m ²
936/2	885 m ²	0,6	531 m ²
Gesamter Ausgleichsbedarf:			1.650 m ²

Der erforderliche Ausgleichbedarf kann innerhalb der in der Ortsabrundungssatzung festgesetzten Flächen (Gesamtfläche ca. 2.000 m²), mit den unter §§ 4 und 5 geforderten Maßnahmen, nachgewiesen werden.

c) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird festgesetzt, dass an der westlichen Grenze der Ortsabrundungssatzung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 664 und im als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 936/2 eine 2-zeilige Streuobstwiese angelegt wird. Die betreffenden Flächen müssen zukünftig mit Kreiselmähdern abgemäht und mit einem Ladewagen das Mähgut entfernt werden. Das Mähgut wird anschließend außerhalb der Ausgleichsfläche kompostiert. Weiterhin soll zur Schonung der Wiesenbrüter die erste Mahd nach dem 1. Juli erfolgen und die zweite Mahd Ende September. Mit dieser Extensivierung der Pflege soll erreicht werden, dass die Artenvielfalt gesteigert werden kann.

Entlang der südlichen Grenze der Ortsabrundungssatzung und im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 936/2 sollen Wildheckeninseln angelegt werden, die um einzelne dominante Bäume ergänzt werden. Dadurch soll erreicht werden, dass die Baufläche zur freien Landschaft abgeschlossen wird, allerdings kein durchgängiger Riegel entsteht, der den bisherigen weiträumigen Talraum optisch einschränken würde.

5. 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 Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die 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 Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegen 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: Erdwärmesonden sind am Standort grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 75 Meter pro Sonde; die Estheriensichten im tieferen Untergrund dürfen nicht durchbohrt werden. Besondere Bohrrisiken sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
- H6: Die Kirchenstraße ohne Wendemöglichkeit in einen Feldweg. Anlieger, die an den nicht ausgebauten Teil der Kirchenstraße angrenzen, müssen ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag am mit Müllsammelfahrzeugen befahrbaren Bereich der Kirchenstraße zur Abholung bereitstellen. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.
- H7: 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.
- H8: 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.
- H9: 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.

6. Kosten:

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

Großhabersdorf, 01.10.2013
Gemeinde Großhabersdorf

Biegel
1. Bürgermeister