

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende

**1. Änderung der Ortsabrundungssatzung
Cadolzbürger Straße
vom 03.04.2024**

§ 1

§ 1 Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Der Lageplan vom 03.04.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

§ 2 erhält folgende Fassung:

„Auf dem Grundstück Fl.nr. 515/5, Gemarkung Großhabersdorf ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern mit der Geschoßentwicklung I + D zulässig.“

§ 3

Bei § 3 Satz 1 wird die Flurnummer 515/2 gestrichen und nach der Fl.Nr. 514/6 folgende Worte eingefügt:

„sowie eine Teilfläche von ca. 90 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 515/3 welches an das Grundstück Fl.Nr. 515/2 angrenzt“

§ 4

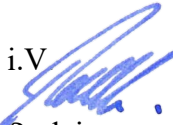
In § 4 Satz 1 werden nach der Fl.Nr. 515/5 die Worte „und dem in der Ortsabrundungssatzung mit einbezogenen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 515/3“ gestrichen.

§ 5

Diese 1. Änderungssatzung wird mit der Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Großhabersdorf, den 03.04.2024

i.V.


Porlein
2. Bürgermeister



Stand: 03.04.2024

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 14.12.2023 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung, sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 10.01.2024


Zehmeister
1. Bürgermeister



Die Bekanntmachung, dass die Ortsabrundungssatzung geändert wird wurde im Zeitraum vom 12.01.2024 bis 16.02.2024 an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf veröffentlicht. Zusätzlich wurde auf den Änderungsbeschluss in der gemeindlichen Internetseite (www.grosshabersdorf.de) aufmerksam gemacht.

Großhabersdorf, 19.02.2024


Zehmeister
1. Bürgermeister



Die angrenzenden Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 10.01.2024, Akz. I/1 – G 610 – Sa, von der Änderung der Ortsabrundungssatzung informiert und ihnen wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 22.01. bis 23.02.2024 die Änderungssatzung einzusehen. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf der Änderungssatzung auf der Internetseite der Gemeinde Großhabersdorf (www.grosshabersdorf.de) veröffentlicht. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 10.01.2024, Akz. I/1-610-Sa, die Änderung der Ortsabrundungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.03.2024 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und die Bürgereinwendungen behandelt

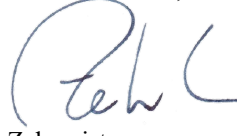
Großhabersdorf, 28.03.2024


Zehmeister
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 27.03.2024 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 05.04.2024 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 08.04.2024

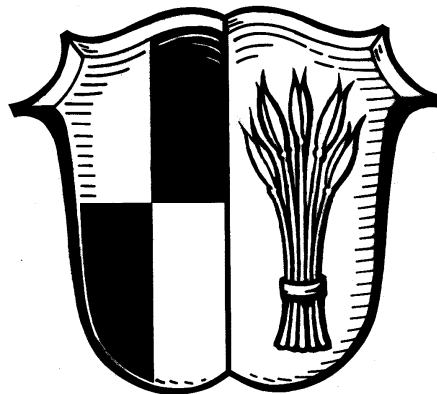

Zehmeister
1. Bürgermeister



Begründung

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Cadolzburger Straße“

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:

Das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 515/2, Gemarkung Großhabersdorf, soll zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden. Damit zwei getrennte Wohneinheiten entstehen können ist beabsichtigt an der nördlichen Grundstücksseite ein Treppenhaus und ein Schlafzimmer anzubauen, welches bisher im Obergeschoss lag, anzubauen. Dazu werden Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 515/3 in Anspruch genommen, die bisher nur teilweise in der Ortsabrundungssatzung „Cadolzbürger Straße“ liegen. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB wird nicht gesehen, obwohl das Vorhaben nur mit ca. 20 m² in den Außenbereich hinein ragt.

Für die Gemeinde ist der Wunsch des Bauherrn nachvollziehbar, dass das bestehende Gebäude verdichtet genutzt werden soll und dadurch der Flächenverbrauch, welcher durch die Errichtung einer neuen Wohneinheit wesentlich höher wäre, beschränkt wird. Auch kann die Gefahr einer Splittersiedlung nicht gesehen werden, da die Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 515/3 mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut ist.

Die Anordnung des geplanten Schlafrums bzw. des Treppenhauses nach Norden des Gebäudes schützt einerseits die vorhandene Gartenanlage im Süden des Grundstücks und folgt auch den Gedanken, dass Nebenräume und Schlafräume nach Norden ausgerichtet werden sollen, damit diese sich in Sommermonaten geringer aufheizen und nicht gesondert beschattet werden müssen.

Der Wunsch des Eigentümers ist demnach städtebaulich begrünbar und entspricht auch den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung, welche einen weiteren Flächenverbrauch einschränken will. Zielsetzung der Gemeinde im Bereich der Cadolzbürger Straße ist, dass mit der Bebauungstiefe nach Norden in gleicher Weise gestaltet wird, wie am westlichen Straßenrand der Cadolzbürger Straße (Fl.Nr. 500/4, Gem. Großhabersdorf). Da die städtebauliche Entwicklung von Großhabersdorf nicht in diesem Bereich in größeren Umfang erfolgen soll, sondern im Bereich „Hinter der Kirche“ geplant ist, wird von der Ausweisung eines Baugebietes abgesehen. Der städtebauliche Gedanke in diesem Bereich ist, die vorhandene Bebauung zu verdichten und den Ortsrand an die vorhandene Baulinie, insbesondere hinsichtlich des nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 12 „Cadolzbürger Straße“ anzupassen.

Das Verfahren zur Änderung der Ortsabrundungssatzung wird nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es werden daher die angrenzenden Grundstückseigentümer von der Planung in geeigneter Weise unterrichtet und folgende Behörden im Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Fürth
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Amt für Landwirtschaft Ernährung und Forsten Fürth / Uffenheim
- Bayerischer Bauernverband.

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:

Nachdem das neu einbezogene Grundstück unmittelbar an Bauflächen angrenzt und bereits jetzt gärtnerisch genutzt wird ist mit keiner geschützten Population zu rechnen.

4. naturschutzrechtlicher Ausgleich:

a) Ausgangslage:

Bei der neu einbezogenen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 515/3 handelt es sich um ein bisher gärtnerisch genutztes Grundstück welches eben bzw. leicht nach Süden abfällt. Weiterhin grenzen mehrere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude an.



Luftbild erstellt Juni 2022 (Kartengrundlage: Geodatenbasis Bayerische Vermessungsverwaltung)

b) Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

1. Vorhabenstyp

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

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

/5

Maßnahme: Festlegung einer Ortsrandbegrünung

→ zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Erschließung:

Verkehrsmäßige Erschließung

Da nur ein Anbau am bestehenden Wohnhaus erfolgen soll, ist eine gesonderte Zufahrt nicht erforderlich. Das bestehende Wohnhaus wird über die Cadolzbürger Straße erschlossen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Dillenberggruppe“. Über den bereits bestehenden Hausanschluss.

Abwasserbeseitigung

Die Cadolzbürger Straße wird im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung erfolgt über den bereits bestehenden Hausanschluss.

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 Untergrunderkundungen 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 §§ 6 - 8 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

/6

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: 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 Aufkantung, z.B. bei Lichtschächten, ausgeführt werden. Ferner wird die Ausbildung der Keller als dichte Wanne empfohlen.
- H7: 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 gelegten Maß hinausgehen.
- H8: Soweit bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten am Boden hinsichtlich Geruch, Farbe oder Zusammensetzung festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Fürth, Sachbereich Wasserrecht, und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, zu informieren.

6. Kosten:

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

Großhabersdorf, 03.04.2024

Gemeinde Großhabersdorf

i. V.


Porlein

2. Bürgermeister

