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 Nrn. 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 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. 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, ehemalig landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohnzwecken (auch in Teilbereichen) ist unzulässig.
Eine Umnutzung der vorhandenen, ehemalig landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in eine gewerbliche, in einem Mischgebiet mögliche Nutzung, ist zulässig.
Eine Nutzung der unbefestigten Flächen als Abstell- und Lagerflächen für die Betriebsfahrzeuge der Eigentümer (Schaustellerbetrieb) ist zulässig, solange hiervon keine negativen Auswirkungen auf Luft, Wasser und Boden ausgehen.
Die Errichtung neuer oder zusätzlicher Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

(6) 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 — M

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 BauGB)

3.3 Klarstellungsbereich
(§ 34 Abs. 4 BauGB)

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 hat in 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 — 3/2
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 Bayerischen 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.
Sollten während Baumaßnahmen auffällige Bodenveränderungen (hinsichtlich Geruch/Geschmack/Aussehen oder Farbe) auftreten, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren!

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom __.__.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 Nrn. 1 und 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.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 __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.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 __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ammerndorfer Weg" in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großhabersdorf, den __.__.2026

Thomas Zehmeister
Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Großhabersdorf, den __.__.2026

Thomas Zehmeister
Erster Bürgermeister (Siegel)

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 __.__.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 __.__.2026

Thomas Zehmeister
Erster Bürgermeister (Siegel)

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@gmx.de

GROSSHABERSDORF, IM MAI 2026
(Stand 05.05.2026)