

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

## **Ortsabrandungssatzung**

### **Försterberg**

vom 06.06.2017

#### **§ 1**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 429/25, 429/26, 429/27, 429/28, 429/29 und 429/30, Gemarkung Großhabersdorf, 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 xx.xx.2017 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 Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse erhalten. Bei Gebäuden mit Satteldach muss das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß (Dachneigung zwischen 35° und 48°) liegen. Gebäude mit Pult- oder Flachdächern dürfen eine max. Dachneigung von 15° bzw. mit Walm- und Zeltdächern eine max. Dachneigung von 25° aufweisen. Die Dacheindeckung hat in rot- bzw. rotbrauner Farbe zu erfolgen.

#### **§ 3**

Das Freimachen des Bereichs der Ortsabrandungssatzung 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 ist an der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 429/25, Gemarkung Großhabersdorf eine naturgemäße Feldgehölzhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Breite von 4 m und einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen und in der Folgezeit zu unterhalten. Bei den Hecken sind folgende Sträucherarten zu verwenden:

- Schlehe
- Weißdorn
- Hartriegel
- Liguster
- Wildrosen
- Haselnuss

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Hauszwetschge
- Apfel
- Vogelbeerbaum
- Feldahorn
- Hainbuche

Die zur Anlegung der Hecke zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Bei der Anlegung der Hecke müssen bereits verpflanzte Sträucher mit mindestens drei Trieben verwendet werden, die 60 -100 cm hoch sind. Für die Bäume müssen folgende Pflanzgrößen eingehalten werden: Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 150 bis 200 cm.

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 Pflanzung hat spätestens bis 15.04. des nach Bezug der ersten Wohneinheit folgenden Jahres zu erfolgen.

## § 5

Pro geplanter Wohneinheit ist auf dem Grundstück Fl.Nrn. 429/27 und 429/28, Gemarkung Großhabersdorf, ein großkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 Meter Höhe gemessen, mindestens jedoch zwei Bäume zu pflanzen.

## § 6

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

Großhabersdorf, den 06.06.2017

i.V.

Porlein  
2. Bürgermeister



## **Verfahrenshinweise:**

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 09.02.2017 die Aufstellung der Ortsabrandungssatzung, sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 13.02.2017



Biegel  
1. Bürgermeister



Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 17.02.2017.2017 hingewiesen. Die Auslegung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 24.02. bis 27.03.2017. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 13.02.2017, Akz. I/1-610-Sa, die Ortsabrandungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.04.2017 die zur Ortsabrandungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 07.04.2017



Biegel  
1. Bürgermeister



Die Ortsabrandungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2017 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.04. bis 26.05.2017. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 12.04.2017, 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 xx.xx.2017 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.06.2017 die zur Ortsabrandungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 06.06.2017

i.V.



Porlein  
2. Bürgermeister



Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 01.06.2017 die Ortsabrandungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 09.06.2017 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrandungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 12.06.2017

Biegel  
1. Bürgermeister



# **Begründung**

## **Ortsabrandungssatzung „Fürstersberg“**

### **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 Ortsabrandungssatzung soll gewährleistet werden, dass die Bebauung, die bisher einseitig an der Verlängerung der Straße am Försterberg besteht, beidseitig ausgeführt wird und damit ein einheitlicher Ortsrand entsteht. Damit die vorgesehene Bebauung einer späteren Baulanderweiterung des Baugebietes „Weinbergstraße“ nicht entgegensteht, sind in die Satzung Flächen für eine spätere Siedlungsstraße aufgenommen worden.

## **2. Begründung der Festsetzungen:**

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

Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. Aufgrund der Randlage zu den landwirtschaftlichen Flächen sind die Eingrünungsforderungen notwendig, damit die mögliche Rückzugsfläche für Wildtiere erhalten bleibt. In westlicher Richtung wird auf eine Anlegung einer Ortsrandbegrünung verzichtet, da sich in Zukunft dort eine Siedlungsverweiterung möglich erscheint und aufgrund der Gestaltung des vorhandenen Baugebietes „An den Weingärten“ diese Ortsrandbebauung keine Fernwirkung hat.

## **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 leichte Neigung in nördlicher Richtung auf. Die Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich der Grundstücke schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich der Grundstücke schließt sich die Verlängerung der Straße „Försterberg“ an, welcher an der Ostseite mit einem früheren Gartenbaubetrieb bebaut ist, der mittlerweile für Wohnzwecke genutzt wird. In südlicher Richtung schließt sich die geschlossene Bebauung der Straße „Weinbergstraße“ an.



Luftbild erstellt Sommer 2014 (© Bayer. Vermessungsverwaltung 2017)



Grundstück Fl.Nr. 429/25



Grundstück Fl.Nrn. 429/27 und 429/28

**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 Ortsabrandungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen  ja  nein

**Maßnahmen:** Anlegung einer naturnahen Ortsrandbegrünung; Pflanzgebote für das weitere Baugrundstück

3. Schutzgut „Boden“:

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen

begrenzt  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 Grundwassererneubildung kaum beeinträchtigt.

#### 5. Schutzgut „Luft/Klima“

Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet

ja  nein

#### 6. Schutzgebiet „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

Maßnahmen: Festlegung einer Ortsrandbegrünung im nördlichen Rand des Satzungsgebiets

→ **zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

### 5. Erschließung:

#### a) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Grundstücke grenzen an die ausgebauten Verlängerungen der öffentlichen Straße „Fürstersberg“ an. Für die mögliche Verbreiterung der Straße „Fürstersberg“ wurde im Rahmen der Grundstücksteilung wurden die Grundstücke Fl.Nr. 429/29 und 429/30, Gemarkung Großhabersdorf, gebildet. Damit die Erschließung eines möglichen Baugebietes möglich ist, wurde weiterhin das Grundstück Fl.Nr. 429/26, Gemarkung Großhabersdorf gebildet.

#### b) Wasserversorgung:

Das Grundstück liegt bisher nicht im Versorgungsgebiet der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großhabersdorf. Der Grundstückseigentümer muss daher auf seine Kosten eine private Hausanschlussleitung von der gemeindlichen Wasserleitung im Bereich der Straßenkreuzung der Straßen „Weinbergstraße-Flurstraße / Fürstersberg errichten und in der Zukunft unterhalten.

Durch das Verfahrensgebiet verläuft eine Hauptleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung „Dillenberggruppe“. Diese Leitung muss auf Kosten des Grundstückseigentümers in die zukünftige öffentliche Straße (Grundstück Fl.Nr. 429/26, Gemarkung Großhabersdorf, verlegt werden.

Gegenüber der Gemeinde hat sich der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Kostenübernahmen schriftlich verpflichtet.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert, da ein ausreichendes Wasserdargebot vorhanden ist und im Umkreis von 200 m mehrere Unterflurhydranten vorhanden sind.

c) Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück liegt bisher nicht im Versorgungsgebiet der Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Großhabersdorf. Der Grundstückseigentümer muss daher auf seine Kosten eine private Abwasserleitung vom gemeindlichen Mischwasserkanal im Bereich der Straßenkreuzung der Straßen „Weinbergstraße-Flurstraße / Förstersberg“ errichten und in der Zukunft unterhalten.

Gegenüber der Gemeinde hat sich der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Kostenübernahme schriftlich verpflichtet.

Der Bereich der Ortsbrundungssatzung wird in die derzeit in Überarbeitung befindliche Generalentwässerungsplanung aufgenommen.

## **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 (Hofgraben 4, 80539 München) 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 neue Baufläche 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. MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, Nürnberg, nicht zuständig ist. Über diese kann keine Auskunft gegeben werden und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk der Fa. MDN Main-Donau-Netzgesellschaft 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. Fa. MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, Hainstraße 34, Nürnberg, und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur NL Süd, 91522 Ansbach, rechtzeitig in die Planung einzubinden.
- H8: Soweit der Untergrund versickerungsfähig ist, wird empfohlen, dass die Dachabwässer dem Untergrund zugeleitet werden. Für die Versickerung ist eventuell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- H9 Die Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 429/2 endet ohne Wendemöglichkeit. Die zukünftigen Bewohner der Wohnhäuser im Bereich der Ortsabrandungssatzung müssen ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag am Kreuzungsbereich „Flurstraße / Weinbergstraße“ zur Abholung bereitstellen. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.

## **6. Kosten:**

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

Großhabersdorf, 06.06.2017  
Gemeinde Großhabersdorf

i.V.

  
Porlein



2. Bürgermeister