

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
Hans-Enßner-Straße
vom 14.05.2012

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nr. 40/Teilfläche und Fl.Nr. 44/Teilfläche, jeweils Gemarkung Unterschlaubach, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die Grenzen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß den in beiliegendem Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 14.05.2012 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Auf den in § 1 genannten Grundstücken ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Geschossentwicklung von U + I + D im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 44, Gemarkung Unterschlaubach, und mit einer Geschoßentwicklung von E + D im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 40, Gemarkung Unterschlaubach, zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

§ 3

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 44, Gemarkung Unterschlaubach, stehenden ortsbildprägenden Eichen sind zu erhalten und bei etwaigen Bauarbeiten in der Nähe der Eichen mit geeigneten Maßnahmen vor Verletzungen zu schützen. Die entlang der Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 40, Gemarkung Unterschlaubach, stehenden Robinien sind zu erhalten und bei etwaigen Bauarbeiten in der Nähe der Robinien mit geeigneten Maßnahmen vor Verletzungen zu schützen.

§ 4

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze des vom Grundstück Fl.Nr. 44, Gemarkung Unterschlaubach, in die Ortsabrundungssatzung mit einbezogenen Bereichs eine naturgemäße Feldgehölzhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Breite von mindestens 5,0 m und einer Gesamtfläche von gesamt 150,0 m² zu pflanzen und in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten. Ersatzweise kann dort auch eine Baumreihe mit kleinkronigen Bäumen gepflanzt und in der Folgezeit gepflegt

und unterhalten werden. Weiterhin ist in der Verlängerung der Strohlagerhalle, welche an der westlichen Grundstücksgrenze steht, eine Baumreihe mit einzelnen kleinkronigen Bäumen bis zur nördlichen Grenze des in die Satzung einbezogenen Bereichs zu pflanzen und in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 40, Gemarkung Unterschlaubach, ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze die vorhandene Apfelbaumreihe mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Gesamtfläche von 200 m² zu ergänzen.

Für die Heckenpflanzung sind folgende Sträucherarten zu verwenden:

Schlehe
Weißdorn
Hartriegel
Liguster
Brombeere
Haselnuss

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Hauszweitsche
Apfel
Vogelbeerbaum
Feldahorn
Hainbuche.

Die zur Anlegung der Hecke zu verwendenden Pflanzen müssen die 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: Heister, 2 mal verpflanzte, Höhe 150 bis 200 cm
- für Obstgehölze: Hochstamm, Umfang mindestens 10 cm in 1 m Höhe gemessen

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

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

Großhabersdorf, den 14.05.2012

Biegel
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 17.11.2011 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung, sowie die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 18.11.2011

Biegel

1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung mit Begründung wurde gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB den betroffenen Bürgern und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 18.01.2012, Akz. I/1-610-Sa, zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2012 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 12.03.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2012 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 12.03.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.2012. zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.03. bis 24.04.2012 Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 12.03.2012, 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 16.03.2012 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.05.2012 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 14.05.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 10.05.2012 die Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 18.05.2012. wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 18.05.2012

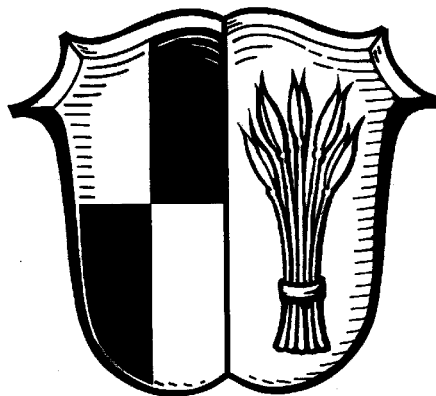
Biegel

1. Bürgermeister

Begründung

Ortsabrundungssatzung
„Hans-Enßner-Straße“

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 der Ortsrand von Unterschlaubach baulich geschlossen wird. Weiterhin soll dem Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 44, Gemarkung Unterschlaubach, die Möglichkeit gegeben werden eine „Betriebswohnung“ zu bauen, damit der landwirtschaftliche Betrieb weiter betrieben werden kann.

2. Begründung der Festsetzungen:

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das zukünftige Bauvorhaben städtebaulich integriert und die Bebauung den regionalen, dörflichen Charakter einhält.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Festlegung der Grundflächenzahl orientiert sich am vorhandenen Geländeverlauf und berücksichtigt auch den Grundsatz, dass am Ortsbeginn kleinere Gebäude zu stehen kommen sollen.

Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Festsetzung zur Erhaltung des Baumbestandes ist erforderlich, damit der Ortsbildprägende Bestand langfristig erhalten werden kann.

Die Ausweisung als Dorfgebiet berücksichtigt, dass einerseits das Grundstück eines landwirtschaftlichen Betriebs betroffen ist und andererseits in der Nähe des Anwesens Fl.Nr. 40 landwirtschaftliche Anwesen durch Vollerwerbslandwirte betrieben werden.

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:

Das Grundstück Fl.Nr. 44 ist von West nach Ost geneigt und es handelt sich um eine Wiesenfläche. Entlang der Westgrenze des Grundstücks ist eine Feldgehölzhecke vorhanden, die erhalten bleiben muss.

Die vom Grundstück Fl.Nr. 40 einbezogene Teilfläche ist nur gering in Ost/West-Richtung geneigt. Der Grundstücksteil ist mit Nadelbäumen und einem sehr geringen Teil von Laubbäumen bewaldet. Mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten ist durch die Grundstückseigentümer zu klären, ob es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt und ob ein Rodungsantrag erforderlich ist.



Luftbild erstellt Mai 2011



Wiesenfläche mit Feldgehölzhecke auf Fl.Nr. 44



Bewaldete Fläche Fl.Nr. 40

b) Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

1. Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung:

Es handelt sich um ein Dorfgebiet

☒ 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

Maßnahmen: Festsetzungen zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume im Bereich bzw. angrenzend an das Gebiet der Ortsabrundungssatzung

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

☒ ja ☐ nein

Maßnahmen: Anlegung einer Feldgehölzhecke bzw. einer Baumreihe am Grundstück Fl.Nr. 44 und Ergänzung der Apfelbaumreihe am Grundstück Fl.Nr. 40

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt

☒ ja ☐ nein

Maßnahmen: Festlegung der GRZ auf 0,3

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 Planbereich ist die Stellplatzbedarfssatzung 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. Schutzgebiet Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ☒ ja ☐ nein
Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ☒ ja ☐ nein
Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. ☒ ja ☐ nein
Maßnahmen: Anlegung einer Feldgehölzhecke bzw. einer Baumreihe am Grundstück Fl.Nr. 44 und Ergänzung der Apfelbaumreihe am Grundstück Fl.Nr. 40

→ **Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.**

5. Hinweise:

- H1: Da das Grundstück Fl.Nr. 40 über einen Privatweg erschlossen wird, erfolgt keine Abholung der Müllsammelbehälter direkt vor den Baugrundstücken. Am Tag der Abfuhr der einzelnen Müllfraktionen sind daher die Sammelbehälter an der Hans-Enßner-Straße zur Abholung bereit zu stellen.
- H2: Die Hausanschlussleitungen hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind auf Kosten der Grundstückseigentümer bis zur öffentlichen Straße „Hans-Enßner-Straße“ zu führen. Damit das Leitungsrisiko für die Wasserhausanschlussleitungen nicht bei der Allgemeinheit liegt, muss in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Straße jeweils ein Wasserzählerschacht errichtet werden.
- H3: Da das Grundstück Fl.Nr. 40 nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzt, ist Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zu beachten.
- H4: 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.
- H5: 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.

- H6: 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 AG, 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.
- H7: 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.
- H8: Vor Baubeginn der privaten Baumaßnahmen sind die Fa. N-ERGIE AG, Abteilung Netzmanagement, Hainstraße 34, Nürnberg, und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur NL Süd, 91522 Ansbach, rechtzeitig in die Planung einzubinden.
- H9: Der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe unterhält auf dem Grundstück Fl.Nr. 44, Gemarkung Unterschlaubach, Wasserversorgungseinrichtungen. Rechtzeitig vor Beginn der Planungs- und Bauarbeiten sind diese mit dem Zweckverband abzustimmen, damit die Auflagen der Grunddienstbarkeit vom 19.03.1970 eingehalten werden.

6. Kosten:

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

Großhabersdorf, 14.05.2012
Gemeinde Großhabersdorf

Biegel
1. Bürgermeister