

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) folgende

Ortsabrundungssatzung
Kirchbergstraße
vom 18.09.2018

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nrn. 816, 817 und 815/3, Gemarkung Fernabrünst, 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 18.09.2018 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 (I + D). Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen. Die Dacheindeckung hat als Satteldach in rot- bzw. rotbrauner Farbe zu erfolgen.

§ 3

Das Freimachen des Bereichs der Ortsabrundungssatzung vom vorhandenen Pflanzenbestand darf, zur Schonung des Singvogelbestandes, nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

§ 4

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft ist an der Nordgrenze der Grundstücke 817 und 815/3, Gemarkung Fernabrünst, eine naturgemäße Feldgehölzhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Breite von 3 m 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:

- Hauszweitschge
- Apfel
- Vogelbeerbaum
- Feldahorn
- Hainbuche

Die zur Anlage der Hecke zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Bei der Anlage 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 817 und 815/3, Gemarkung Fernabrünst, ein großkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 Meter Höhe gemessen 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 18.09.2018

i.V.



Porlein
2. Bürgermeister



Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 08.02.2018 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafeln am 29.03.2018 amtlich bekannt gemacht.

Großhabersdorf, 12.03.2018



Biegel

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2018 die Ortsabrundungssatzung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 29.03.2018 hingewiesen. Die Auslegung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 09.04. bis 11.05.2018. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 27.03.2018, Akz. I/1-610-Sa, die Ortsabrundungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.05.2018 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 28.05.2018



Biegel

1. Bürgermeister



Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.05.2018 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.07. bis 20.08.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 02.07.2018, 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 06.07.2018 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.09.2018 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 06.09.2018



Biegel

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 05.09.2018 die Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 21.09.2018 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 24.09.2018

i.V.



Porlein

2. Bürgermeister



Begründung

Ortsabrundungssatzung
„Kirchbergstraße“

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:

Durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung soll gewährleistet werden, dass ortsansässige Bauwillige Baugrund in Vincenzenbronn finden. Weiterhin wird die zweireihige Bautiefe, die durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Vincenzenbronn-West“ in westlicher Richtung bereit besteht, bis in den Ortskern hereingezogen.

2. Begründung der Festsetzungen:

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich integrieren und die Bebauung den regionalen Charakter einhält. Insbesondere soll gewährleistet werden, dass das Baudenkmal „Evang.-Luth. Filialkirche St. Laurentius“ nicht beeinträchtigt wird.

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.

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. 815/3 ist eine Gartenfläche. Das Grundstück Fl.Nr. 817 wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und östlich der Grundstücke schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich der Grundstücke grenzt das Baugebiet „Vincenzenbronn-West“ an, welches seit etwa 25 Jahren bebaut ist. Die Grundstücke stellen den Übergang zwischen der Hanglage zum Bibertgrund und der Hochebene dar.



Luftbild erstellt Sommer 2017 (© Bayer. Vermessungsverwaltung 2018)



Grundstück Fl.Nr. 817 und 815/4

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; Pflanzgebote für die Baugrundstücke

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 Grundwasserneubildung 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:

Das Grundstück Fl.Nr. 815/4 grenzt in ausreichender Breite an die öffentliche Straße „Kirchbergstraße an. Soweit das Grundstück nach der Errichtung einer zweiten Baureihe geteilt werden soll, ist mittels einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürth ein Geh- und Fahrrecht einzutragen.

Über das Grundstück Fl.Nr. 816 grenzt das Grundstück Fl.Nr. 817 an die öffentliche Straße an. Zwar stehen beide Grundstücke derzeit im gleichen Eigentum. Damit die Erschließung dauerhaft gesichert ist, ist mittels einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürth ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 816 im Grundbuch für das Grundstück Fl.Nr. 817 einzutragen.

b) Wasserversorgung:

Die zweite Baureihe auf dem Grundstück Fl.Nr. 815/4 ist über den bestehenden Hausanschluss zu entwässern. Für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 817 hat der Grundstückseigentümer an der Kirchbergstraße einen neuen Hausanschluss herzustellen. Die Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses hat er auch auf dem öffentlichen Grund zu tragen. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 816 zur öffentlichen Straße ist auf Kosten des Grundstückseigentümers ein Wasserzählerschacht herzustellen.

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 Fl.Nr. 817 liegt bisher nicht im Versorgungsgebiet der Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Großhabersdorf. Der Grundstückseigentümer muss daher auf seine Kosten den Kanalhausanschluss bis zur Kanalhauptleitung in der Straße Kirchbergstraße errichten und in der Zukunft unterhalten. Die zweite Baureihe auf dem Grundstück Fl.Nr. 815/4 ist über den bestehenden Hausanschluss zu entwässern.

Da die bestehende Abwasserleitung im Ortsteil Vincenzenbronn im Mischsystem betrieben wird und in unmittelbarer Nähe kein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, ist eine getrennte Abwasserbeseitigung für den Bereich der Ortsabrundungssatzung nicht möglich.

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 zukünftigen Bewohner der Wohnhäuser im Bereich der Ortsabrundungssatzung müssen ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an der Kirchbergstraße zur Abholung bereitstellen.
Das Landratsamt Fürth, Abfallwirtschaft, behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.
- H10 Im Nordosten zur überplanten Fläche befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 811, Gemarkung Fernabrünst ein großer Milchviehbetrieb im Haupterwerb. Auf die von der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Es ist nicht auszuschließen, dass z. B. Saat- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mähgut, der Weideauslauf oder ähnliche Arbeiten, ggf. zur Nachtzeit, folglich auch nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen, erfolgen können.

6. Kosten:

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

Großhabersdorf, 18.09.2018
Gemeinde Großhabersdorf

i.V.

Porlein
2. Bürgermeister

