

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**  
**Unterschlaubach Hauptstraße**  
vom

**§ 1**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1/1, 4/2, 49/Teilfläche und 53/6, jeweils Gemarkung Unterschlaubach, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Das Grundstück Fl.Nr. 103/1, Gemarkung Unterschlaubach, wird zur Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für das Grundstück Fl.Nr. 53/6, Gemarkung Unterschlaubach, in den Bereich der Ortsabrundungssatzung mit einbezogen.

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

**§ 2**

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1/1, 4/2 und, 49/Teilfläche, Gemarkung Unterschlaubach, ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Geschoßentwicklung von U + E + D zulässig. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/6, Gemarkung Unterschlaubach, ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus und einer Geschoßentwicklung von E + D zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

**§ 3**

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft ist entlang der südlichen Grenze des Bereichs der Ortsabrundungssatzung auf den Grundstücken Fl.Nr. 1/1, 4/2 und, 49/Teilfläche, Gemarkung Unterschlaubach, eine naturgemäße Feldgehölzhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Breite von mindestens 5,0 m und einer Gesamtfläche von gesamt 250,0 m<sup>2</sup> zu pflanzen und in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten.

Für die Heckenpflanzung sind folgende Sträucherarten zu verwenden:

Schlehe  
Weißdorn  
Hartriegel  
Liguster  
Brombeere  
Haselnuss

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Hauszweitschge  
Vogelbeerbaum  
Feldahorn  
Hainbuche.

Die zur Anlegung der Hecke zu verwendenden Pflanzen müssen der 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.

#### § 4

Damit das Konzept des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für das Grundstück Fl.Nr. 53/6, Gemarkung Unterschlaubach, verwirklicht werden kann, ist zeitgleich mit dem Bauantrag für das Wohnhaus die wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Bachumlegung und -renaturierung beim Landratsamt Fürth, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

- a) Herstellung eines neuen naturnahen Gewässerverlaufes auf etwa 50m Länge. Profilierung von Uferböschungen weitgehend in 1:2 und kleiner; Böschungssicherung in den Pralluferbereichen mit Steinquadern (Verwendung von vorh. Sandsteinmaterial) und Sohlensicherungen aus Grobschotter. Kein Oberbodenauftrag und keine Ansaat. Begrünung durch Selbstaussaat und Andriftung standorttypischer Vegetation.
- b) Pflanzung von Einzelbäumen am Uferrand, Art: Esche und Traubenkirsche. Der Verlust der gefälltten Gehölze an der Nordseite des Schlaubachbaches wird durch die Neupflanzung entlang des neuen Bachverlaufes ausgeglichen. Die Maßnahme dient der Entwicklung des Gehölzsaumes und dem Schutz der Uferkante. Zu pflanzen sind 4 Stück Eschen (*Fraxinus excelsior*) und 1 Stück Traubenkirsche (*Prunus padus*) in einer Qualität von 18 bis 20cm Stammumfang mit Ballen. Autochthones Pflanzengut ist zu verwenden. Entwicklung eines Gehölzsaumes durch Initialpflanzung von standorttypischen Solitärs (Pfaffenhütchen, Hartriegel, Haselnuss, Strauchweiden in versch. Arten), ca. 35 Stück Solitärs in einer Qualität mit Höhe 100 bis 150cm ohne Ballen. Autochthones Pflanzengut ist zu verwenden.
- c) Schaffung von 3 kleinen Tümpeln entlang des neuen Bachverlaufes und Entwicklung einer Hochstaudenflur im Umfeld der Tümpel und entlang des nördlichen Uferrandes (50 x 2,50m<sup>2</sup>) auf einer Breite von 2,50 m und südlichen Uferrandes auf einer Breite von 5,0m (50 x 5,0 m<sup>2</sup>). Die Fläche soll sich dauerhaft selbst überlassen bleiben. Eine Pflege ist nur nach langen Zeiträumen erforderlich durch bspw. Gehölzschnitt. Die Tümpel sind allerdings vor dem Zuwachsen durch regelmäßige Pflege frei zu halten.

Die Umbaumaßnahmen am Bach und die Anlegung der Retentionsflächen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen für das Wohnhaus durchzuführen und die Begrünungsmaßnahmen sind im Jahr nach der benutzbaren Herstellung des Wohnhauses vorzunehmen.

Die zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen.

Nach Anlegung der Ausgleichsmaßnahme sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Im Bereich des Ufersaums:

Auf Dünge- und Pestizidgaben im Bereich des Uferrandes ist zu verzichten. Eine Mahd ist 1 x jährlich im Frühherbst (Oktober) vorzunehmen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Im Bereich der Tümpel:

Die Fläche ist sich dauerhaft selbst zu überlassen. Eine Pflege ist nur nach langen Zeiträumen erforderlich, z.B. durch Gehölzschnitt. Die Tümpel sind allerdings vor dem Zuwachsen durch regelmäßige Pflege frei zu halten.

## § 5

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

Großhabersdorf, den .....

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. Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.05.2012 beschlossen, dass das Grundstück Fl.Nr. 103/1, Gem. Unterschlaubach, für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung aufgenommen wird.

Großhabersdorf, 14.05.2012

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 14.03.2012, Akz. I/1-610-Sa, zur Stellungnahme übersandt. 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 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

Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2012 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.05.2012 bis 26.06.2012. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 14.05.2012, 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 18.05.2012 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, .....

Biegel

1. Bürgermeister

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

Großhabersdorf, .....

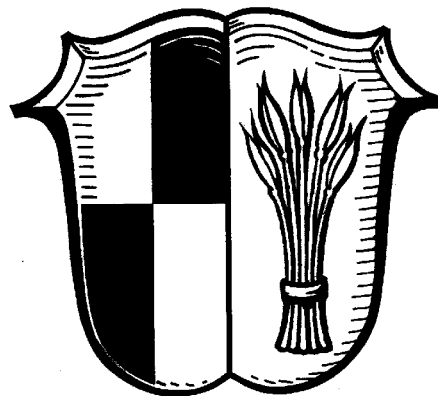
Biegel

1. Bürgermeister

**Begründung**

**Ortsabrundungssatzung**  
**„Unterschlaubach Hauptstraße“**

**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. Darüber hinaus ist ein organisches Wachsen des Ortsteils Unterschlaubach gewährleistet.

## **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 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.

## **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 Fl.Nrn. 1/1, 4/2 und 49/Teilfläche weisen eine Neigung vom Niveau der Staatsstraße ST 2245 in das Schlaubachtal auf. In den vorhandenen Wiesenflächen stehen zwei Nebengebäude und es werden Baumaterialien gelagert.

Das Grundstück Fl.Nr. 53/6 weist im nördlichen und mittleren Bereich keine Neigung auf. Der südliche Bereich fällt stark zum Schlaubach ab und der Hangbereich ist mit Hecken und einzelnen Bäumen bepflanzt. Das Grundstück wurde bereits vor längerer Zeit auf das Niveau der Staatsstraße ST 2245 aufgefüllt. Der nördliche und mittlere Grundstücksbereich wird als Wiese und Holzlagerplatz genutzt. Der Böschungsbereich zum Bach und die südlich angrenzende, geringgenutzte Fläche stellt eine Brutstätte für Vögel und Fledermausarten dar. Durch die Bauarbeiten und anschließenden Wohnnutzung, mit den jeweiligen damit verbundenen Beeinträchtigungen ist zu befürchten, dass mittelfristig diese Fläche verloren geht.

Vorhandene Ausgangslage Fl.Nr. 53/6 und südliche Fläche:



Luftbild erstellt Mai 2011



Blick vom Dorfweiher zum  
Satzungsbereich



Hangbereich Fl.Nr. 53/6



aufgefüllter Bereich Fl.Nr. 53/6



Baumateriallagerung auf Fl.Nr. 4/2  
und 49

## b) Ausgleichsmaßnahmen:

Hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 1/1, 4/2 und 49/Teilfläche wird der Eingriff in die Natur mit der Anlegung einer Ortsrandbegrünung am südlichen Abschluss des Verfahrensgebiets ausgeglichen. Darüber hinaus bedarf es keines weiteren Ausgleichs hinsichtlich dieser Grundstücke.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung am Grundstück Fl.Nr. 53/6 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:



- Verlegung und Renaturierung des Schlauersbachs (Fließgewässer der III. Ordnung) auf eine Länge von ca. 50 m,
- Anlegung eines geschlossenen Gehölzuferensaums mit standorttypischen und heimischen Gehölzen,
- Punktuelle Bepflanzung des nördlichen Uferbereichs mit standorttypischen und heimischen Gehölzen und
- Anlegung von Retentionsflächen entlang des neugebauten Bachbetts in Form von kleinen, wassergefüllten Senken.

Im Zuge der Bachverlegung wird dem Schlauersbach und seiner Aue eine größere Bedeutung zukommen. Mit der Verlagerung in den Wiesenbereich hinein wird eine Entschärfung der stetig wirkenden Erosion im Pralluferbereich (an der Böschung) erreicht. Damit wird dem neuen Grundstücksverlauf ein weitreichender Schutz geboten. Gleichzeitig kann eine Renaturierung des Gewässerlaufes mit der Ausweisung von Retentionsflächen zu einer besseren Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten beitragen. Die Grundsätze eines naturnahen Gewässers, die sich aus dem Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde (Stand 2010) ableiten, dienen bei der Umsetzung als Leitbild.

Mit den Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden die ohnehin geringen Eingriffe ausgeglichen und der betroffene Landschafts- und Naturhaushalt wiederhergestellt und deutlich verbessert. Insbesondere entstehen im Zusammenspiel zwischen dem Fließgewässer und den kleinen Tümpeln neue und zusätzliche extensive Lebensräume, die eine Bereicherung des Standortes darstellen.

## **5. Hinweise:**

- H1: Damit die in die Ortsabrundungssatzung mit einbezogenen Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 1/1, 4/2 und 49/Teilfläche baulich nutzbar werden, wird angeregt, dass zwischen den Grundstückseigentümern ein Flächentausch vorgenommen wird.
- H2: Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1/1, 4/2 und 49/Teilfläche, Gemarkung Unterschlauersbach, verläuft in Nord/Süd-Richtung ein gemeindlicher Abwasserkanal. Soweit dieser Kanal die zukünftige Bebauung beeinträchtigt, muss dieser Kanal auf Kosten der Gemeinde Großhabersdorf umgebaut werden.
- H3: 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.
- H4: 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.

- 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 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.
- 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. 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.

## **6. Kosten:**

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

Großhabersdorf, .....  
Gemeinde Großhabersdorf

Biegel  
1. Bürgermeister