

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)1, 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  
Wendsdorfer Straße**  
vom

**§ 1**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 257/8, 257/12, 257/13, 257/14, 257/15, 257/16, 257/17 und Fl.Nr. 257/18, jeweils Gemarkung Fernabrunst, 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 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 257/12, 257/15 und 257/16, Gemarkung Fernabrunst, ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Geschossentwicklung von E + D zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,29 festgesetzt.

**§ 3**

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft ist entlang der südlichen Grenze des Bereichs der Ortsabrandungssatzung auf den Grundstücken Fl.Nr. 257/12, 257/15 und 257/16, Gemarkung Fernabrunst, eine naturgemäße Feldgehölzhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Breite von mindestens 5,0 m und einer Gesamtfläche von gesamt 380,0 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:

Hauszwetschge  
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 verpflanzt, 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

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 12.01.2012 die Aufstellung der Ortsabrandungssatzung, sowie die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 16.01.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Die Ortsabrandungssatzung 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 13.01.2012, Akz. I/1-610-Sa, zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2012 die zur Ortsabrandungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 09.03.2012

Biegel

1. Bürgermeister

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

Großhabersdorf, 09.03.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Die Ortsabrandungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.2012 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom ....., 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 ..... hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die zur Ortsabrandungssatzung 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 Ortsabrandungssatzung zur Satzung beschlossen. Am ..... wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrandungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, .....

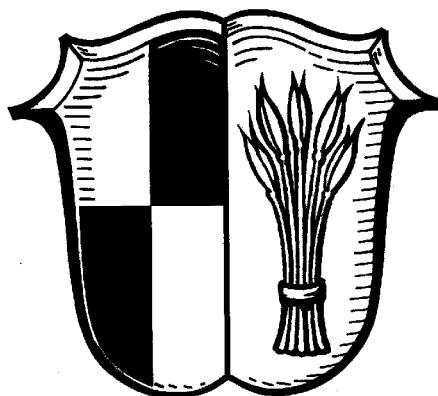
Biegel

1. Bürgermeister

# **Begründung**

## **Ortsabrandungssatzung „Wendsdorfer 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 Ortsabrandungssatzung soll gewährleistet werden, dass der Ortsrand von Fernabrünst baulich geschlossen wird. Weiterhin wird erreicht, dass die bereits in den achtziger Jahren durch den früheren Landwirt veräußerten Grundstücke ein Baurecht in städtebaulich vertretbarer Form gewährt wird.

## **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.

Der Hinweis auf die umliegende landwirtschaftliche Nutzung erfolgt, da in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 256/3, Gemarkung Fernabrünst, durch einen Vollerwerbslandwirt betrieben wird und die Hauptzufahrt für das landwirtschaftliche Anwesen auf dem Grundstück Fl.Nrn. 32, über das Planungsgebiet erfolgt. Bei der Abwägung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung und dem Bestandsschutz bezüglich der landwirtschaftlichen Betriebe wurde davon ausgegangen, dass

- bei Anwendung der „guten fachlichen Praxis“ von den vorhandenen Fahrsilos oder Vorgruben keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes ausgehen,
- die mögliche Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 256/3, Gemarkung Fernabrünst, bereits durch die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn 257/19 und 257/3, Gemarkung Fernabrünst, limitiert ist,
- die geplanten Bauplätze außerhalb der Hauptwindrichtung liegen und
- auch bei einer etwaigen Erweiterung ein ausreichender Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der zukünftigen Wohnnutzung liegt.

## **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 sind gering von Süd nach Nord geneigt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 257/15 und 257/16 weisen keine bzw. nur geringe Hecken auf und es handelt sich um Brachland. Das Grundstück Fl.Nr. 257/12 hat entlang der südlichen Grundstücksgrenze Ansätze zu einer Hecke, die ergänzt und nach Osten auf die Grundstücke Fl.Nr. 257/15 und 257/16 erweitert werden soll. Weiterhin stehen im Grundstück vereinzelt Bäume.



Luftbild erstellt Mai 2011



Brache auf Fl.Nr. 257/16



Brache und kleinere Sträucher auf Fl.Nr. 257/15



Hecke und Einzelbäume auf Fl.Nr. 257/12

**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

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

ja  nein

**Maßnahmen:** Erhaltung der Hecken am Grundstück Fl.Nr. 257/12

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:** Festlegung einer Ortsrandbegrünung im südlichen Bereich des Satzungsgebietes

→ Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

## **5. Hinweise:**

- H1: Da die Baugrundstücke über einen Privatweg erschlossen werden, erfolgt keine Abholung der Müllsammelbehälter direkt vor den Baugrundstücken. Am Tag der Abfuhr der einzelnen Müllfraktionen sind daher die Sammelbehälter an der Wendsdorfer Straße zur Abholung bereit zu stellen.
- H2: Im Süden der zukünftigen Baugrundstücke grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Damit bei Starkregenereignissen keine Überschwemmungen auftreten, sind von den Grundstückseigentümern geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Weiterhin können durch das Baugebiet Entwässerungsanlagen (Dränsammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie auftretenden Staunässe wären die Folgen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann
- H3: Da in unmittelbarer Nähe zum Verfahrensbetrieb landwirtschaftliche Betriebe tätig sind, ist damit zu rechnen, dass dorfgebietsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen auftreten.
- H4: Die Hausanschlussleitungen hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind auf Kosten der Grundstückseigentümer bis zur öffentlichen Straße „Wendsdorfer 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.
- H5: Da die Baugrundstücke nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen, ist Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zu beachten.
- H6: 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.

H7: 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.

H8: Es sollte angestrebt werden, dass die Dachabwässer der zukünftigen Gebäude auf den Baugrundstücken versickern und nicht der Mischkanalisation zugeleitet werden.

H9: Vor Ort können sich im Eigentum Dritte stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die die Fa. N-ERGIE AG, Nürnberg, nicht zuständig sind. Über diese können keine Auskunft gegeben werden und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk der Fa. N-ERGIE dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

H10: 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.

H11: 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