

1. Tektur zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGE im Gemeindeteil Germersberg "Nördlich der Spanhaufenstr"



raße" Markt Schnaittach - Landkreis Nürnberger Land

SATZUNG

Satzung des Markt Schnaittach über die Festlegung von Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile Germersbergs (Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung).

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Schnaittach folgende Satzung im Gemeindeteil Germersberg "Nördlich der Spanhaufenstraße".

§ 1

(1) Das Grundstück mit der Flur-Nr. 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6 und 111/1, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2/1, 98, 110 und 111, Gmkg. Germersberg, werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

(2) Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegefügt Lageplan, wobei das Satzungsgebiet schwarz gestrichelt umrandet ist.

§ 2

(1) Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 (in Wort. zwei) je Grundstück begrenzt.

(2) Es sind 2 (in Wort. zwei) Vollgeschosse inkl. eines Dachgeschosses als Vollgeschoss zugelassen I+D (II). Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° Grad, Kniestockhöhe maximal 75 cm, festgesetzt.

(3) Der Lageplan vom 04.12.2019 i. d. F. v. 04.12.2019 und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(4) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Darstellungen der Satzung nach § 34 BauGB.

(5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie von Versorgungsleitungen der Main-Donau Netzgesellschaft gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Markt Schnaittach, 20. MAI 2020

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses des Markt Schnaittach vom 05.12.2019 eingeleitet. Der Entwurf vom 04.12.2019 wurde am 05.12.2019 angenommen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich am 22.01.2020 bekannt gemacht.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf der Satzung vom 04.12.2019 bis zum 06.03.2020 abzugeben.

3. Der Entwurf der Satzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 22.01.2020 bekannt gemacht.

4. Der Bau- und Umweltausschuss des Markt Schnaittach hat mit Beschluss vom 07.04.2020 die Satzung „Nördlich der Spanhaufenstraße“ für den Gemeindeteil Germersberg erlassen.

5. Die Satzung wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 20. MAI 2020 bekannt gemacht.

6. Die Satzung ist damit gemäß § 10 BauGB am 20. MAI 2020 in Kraft getreten.

Markt Schnaittach, 20. MAI 2020

Pitterlein
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



ARCHITEKTURBÜRO
HERGENROTHER

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf der Satzung vom 04.12.2019 bis zum 06.03.2020 abzugeben.

3. Der Entwurf der Satzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 22.01.2020 bekannt gemacht.

4. Der Bau- und Umweltausschuss des Markt Schnaittach hat mit Beschluss vom 07.04.2020 die Satzung „Nördlich der Spanhaufenstraße“ für den Gemeindeteil Germersberg erlassen.

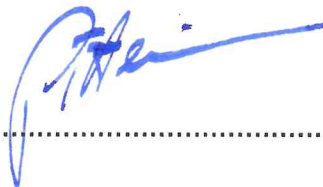
5. Die Satzung wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 20. MAI 2020 bekannt gemacht.

6. Die Satzung ist damit gemäß § 10 BauGB am 20. MAI 2020 in Kraft getreten.

Markt Schnaittach, 20. MAI 2020

Pitterlein
1. Bürgermeister

.....
1. Bürgermeister



ARCHITEKTURBÜRO HERGENRÖDER

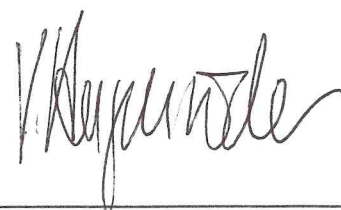
Dieselstrasse 77 90441 Nürnberg
Telefon 0911/9551238-0 Telefax 0911/9551238-9

PROJEKT

Bauleitplanung Markt Schnaittach
1. Tektur zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
im Gemeindeteil Germersberg "Nördlich der Spanhaufenstraße"

SATZUNGSFASSUNG

MASSSTAB	1 : 1000
STAND	04.12.2019 / 07.04.2020
BEARBEITET	VH / AB
GEÄNDERT	



Bauleitplanung Markt Schnaittach

1. Tektur zur Satzung gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB
im Gemeindeteil Germersberg „Nördlich der Spanhaufenstraße“

B e g r ü n d u n g vom 7.04.2020

1. Allgemeine Erläuterungen

Im Jahr 2018 wurde die Satzung „Nördlich der Spanhaufenstraße“ in Germersberg vom Markt Schnaittach aufgestellt. Die vorliegende 1. Tektur der Satzung vergrößert den Geltungsbereich um 5,00 m nach Norden.

2. Grundlagen der Planung

Der vorliegende Entwurf wurde aufgrund der aktuellen, amtlichen Flurkarte M 1:1000 des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gefertigt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan weist den Satzungsbereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

4. Umfang der Planung

Der Satzungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6 und 111/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2/1, 98, 110 und 111 der Gemarkung Germersberg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan, wobei der Geltungsbereich schwarz gestrichelt umrandet ist.

5. Erläuterungen zur Bebauung

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich generell nach § 34 BauGB. In der Satzung werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 (i.W. zwei) je Grundstück begrenzt.
- Es sind 2 Vollgeschosse als Erd- und Dachgeschoss zulässig I+D (II).
- Die Dachneigung beträgt 40 bis 50 Grad.
- Kniestöcke sind bis 75 cm zugelassen.

6. Eingriffsermittlung – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Minimierung des Eingriffs

Neben der Schaffung einer Ausgleichsfläche erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung der Erschließung durch den vorhandenen Flurweg.
- Festsetzungen zur Gebäudegestaltung.
- Ausgleichsfläche direkt an der Bebauung.

Ermittlung Ausgleichsfaktor

Der Erweiterungsbereich wird Kategorie I zugeordnet (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Es handelt sich um intensiv Intensivgrünland und intensiv genutzte Gartenflächen mit einzelnen Obstbäumen. Es sind keine seltenen oder naturnahen Böden und keine für das Schutzgut Wasser bedeutsamen Bereiche betroffen. Bzgl. des Landschaftsbildes besteht eine Hohe Fernwirkung von Norden. Die Fläche ist ortsnahe und teilweise eingezäunt.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund des niedrigen Nutzungsgrads I im unteren Bereich festgesetzt (0,3 bei Spanne 0,2 bis 0,5). Die Eingriffsfläche beträgt 3.540 m². Aufgrund der bestehenden umliegenden Bebauung wird fiktiv eine GRZ von 0,35 angenommen.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Teilfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie I	3.540 m ²	x 0,3	1.062 m ²
Summe			1.062 m ²

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.062 m².

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs wird die Entwicklung einer Obstbaumreihe festgesetzt. Die dargestellte Ausgleichsfläche liegt am nördlichen Rand der Erweiterung und wirkt somit als Ortsrandeingrünung. Die abgegrenzte Teilfläche hat 1.050 m². Innerhalb der Ausgleichsfläche sind 14 Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen, das Grünland ist extensiv zu nutzen (Mahd ab 15.6. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung).

Damit ist der mit der zu erwartenden Bebauung verbundene Eingriff ausgeglichen.

Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreiräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig, wenn nicht nur geringer Gehölzbewuchs entfernt werden muss.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baufläche und die Zufahrt zur Ausgleichsfläche erfolgt direkt über den gemeindlichen Flurweg (Fl.Nr. 98) und eine private Zufahrt. Die Zufahrtsrechte sind dinglich zu sichern.

8. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Spanhaufenstraße verlegt. Die Erweiterung der Leitungssysteme erfolgt privat über den gemeindlichen Feldweg und die private Zufahrt bis zu den einzelnen Baugrundstücken. Die Leitungsverlegung ist dinglich zu sichern.

9. Immissionsschutz

Neben dem Satzungsgebiet befindet sich die Zimmerei Meier. Die Auswirkungen der Zimmerei auf das Satzungsgebiet wird bei Einreichung der Bauanträge im Einzelgenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB geprüft. Evtl. wird ein gutachterlicher Nachweis gefordert.

Vorstehender Bericht dient im Zuge der Aufstellung der 1. Tektur zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB „Nördlich der Spanhaufenstraße“ in Germersberg, in der Fassung vom 4.12.2019 mit Ergänzungen vom 7.04.2020 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung.

Nürnberg, 7.04.2020

Schnaittach, 18. MAI 2020



Architekturbüro Hergenröder
Volker Hergenröder Architekt



1. Bürgermeister