Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung)

für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“

gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach

Satzungsentwurf

Erarbeitet im Auftrag von:

Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, April 2023

REGIOKONZEPT
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de

Aufgrund des § 34 (4 und 5) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung für den Ortsteil Wohnbach erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung und der der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche ist in beiliegender Plankarte dargestellt. Folgende Flurstücke der Gemarkung Wohnbach werden einbezogen: Flur 1, Flurstücke Nr. 882 tlw., 878 und 874/7 tlw. Die Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Wohnbach in der Flur 12 im Flurstück Nr. 49 tlw.

Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Plankarte Geltungsbereich der Satzung M:1: 1.0000 und Geltungsbereich Ausgleich der Satzung M 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen

a. <u>Maß der baulichen Nutzung:</u>
- Grundfläche (GR) max. 250 m^2
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis max. 50 % durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Höhe der baulichen Anlagen. max. max. 173,5 m ü.NN
- Zahl der Vollgeschosse: II

b. <u>Überbaubare Grundstücksfläche:</u>
- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen in Plankarte

c. <u>Verkehrsflächen:</u>
- Straßenverkehrsfläche zur Erschließung
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“

d. <u>Gestaltungsvorschriften:</u>
- Farbgebung der baulichen Anlagen. natürliche Materialfarbtöne

§ 5 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Straße „Kuhweg“ gesichert.

§ 6 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen

a. Freiflächengestaltung:

Bedingt durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand ist das Plangebiet bereits durch einen hohen Grünanteil geprägt. Um diesen möglichst weitgehend zu erhalten, sind befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dadurch wird auch einer Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

Die nicht durch Gebäude, Terrassen, Stellflächen, Wege oder sonstige Flächenbefestigung beanspruchten Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten. Für Neupflanzungen sind vorrangig heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Aus Gründen des Ortsbilds und zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sollte der Garten möglichst naturnah angelegt werden.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement darstellen (sog. Schottergärten), sind unzulässig.

Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Satzungsgebietes festgesetzte private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die beiden als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder sind zu entfernen und durch hochstämmige Obstbäume (StU 10-12 cm) zu ersetzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Die am westlichen Rand befindliche Koniferenhecke ist als Eingrünung zu erhalten. Abgängige Nadelgehölze sind hier durch Laubgehölze zu ersetzen. Die im Süden randlich vorhandenen Altgras- und Ruderalstrukturen sind zu bewahren.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Plankarte zeichnerisch dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können in die Bepflanzung integriert werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

b. Außenbeleuchtung:

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED zu verwenden, um erheblichen Beeinträchtigungen von Insekten durch Licht entgegenzuwirken. Die Farbtemperatur muss unter 3.000 Kelvin liegen. Die Leuchten sind so auszurichten und abzuschirmen, dass kein Licht in die Umgebung abstrahlt.

c. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 49, Flur 12, Gemarkung Wohnbach durch Grünlandextensivierung. Die Fläche ist durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni). Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht als Abstellplatz genutzt werden. Vorhandene landwirtschaftliche Geräte und das Holzlager sind von der Fläche zu entfernen. Der im südöstlichen Bereich vorhandene Obstbaum ist zu erhalten und durch einen regelmäßigen Obstbaumschnitt zu pflegen.

d. Niederschlagswasser:

Wasserdurchlässige Befestigung der PKW- Stellplätze, Zufahrt und Hofflächen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind offene PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersteine (Poren- bzw. Ökopflaster), breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken. Zudem ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser, sofern technisch möglich, seitlich zu versickern.

Anlage von Zisternen auf dem Grundstück

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

e. Festsetzungen zum Artenschutz:

Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die nachfolgend formulieren Maßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten:

Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden.

Die Gehölzbestände sind vor Beginn der Rodungsarbeiten nach Bäumen mit Baumhöhlen abzusuchen. Wird dabei ein zu fällender Höhlenbaum festgestellt, ist dieser unmittelbar vor der Gehölzentnahme durch eine fachkundige Person auf Besatz zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen werden im Zuge der Baumhöhlenkontrolle verschlossen. Werden bei der Höhlenkontrolle Fledermäuse vorgefunden, wird das abendliche Verlassen der Höhlen abgewartet und die Baumhöhlen unmittelbar danach verschlossen.

Der Rodungszeitraum für Höhlenbäume ist auf die Zeit bis zum Beginn der Frostperiode (ca. ab 01. November) beschränkt. Wenn durch die o. g. Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Bäume nicht als Winterquartier genutzt werden, kann die Rodung bis Ende Februar erfolgen.

Um fällungsbedingte Verluste auszugleichen, sind im Vorgriff zur Fällung von Höhlenbäumen künstliche Quartiere bzw. Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten in geeigneten, angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht anzubringen. Pro gefundene Baumhöhle sind je ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

§ 7 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

a. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigung festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises zu benachrichtigen.

b. Bauverbotszone entlang der Landstraße L 3136

Entlang der L 3136 ist gem. 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten.

Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nach § 23 (2) HStrG nicht errichtet werden.

c. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

d. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084 (Verordnung vom 24.10.1984, St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II

des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID-Nr. 440-088 (Verordnung vom 19.02.1929, Hess. Regierungsblatt 33). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

e. Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

f. Nutzung von Sonnenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie in Form von Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen wird im Sinne des Klimaschutzes ausdrücklich empfohlen.

g. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die obligatorische Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Herstellung von Stellplätzen hingewiesen (§2 (1) der Stellplatz- und Ablösesatzung).

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wölfersheim, den …….

…….

Eike See

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde durch die Gemeindevertretung am ……. gem. § 2 (1) BauGB gefasst und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Satzungsentwurf der Einbeziehungssatzung hat mit der Begründung gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom ……. in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Die Einbeziehungssatzung wurde durch die Gemeindevertretung gem. § 35 (6) BauGB am ..... als Satzung beschlossen.

Wölfersheim, den …….. Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wölfersheim, den …….. Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. §10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Einbeziehungssatzung Rechtskraft erlangt.

Die Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“ ist damit gem. § 34 (6) BauGB in Verbindung mit § 10 (3) BauGB in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext, Begründung und landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wölfersheim, den …….. Der Bürgermeister