

Ergänzungssatzung
„Melbacher Straße - Chausseegärten“
gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB
Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel

Satzung

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, November 2020



REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40 mail@regiokonzept.de
61200 Wölfersheim Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60 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 Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung für den Ortsteil Södel erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in beiliegender Plankarte dargestellt. Folgende Flurstücke der Gemarkung Södel werden einbezogen: Flur 1, Nr. 625, 626, 630 (tlw.), 631 (tlw.), 632 (tlw.), 633 und 634. 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 M 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a. Maß der baulichen Nutzung:
 - GRZ: 0,4
 - Höhe der baulichen Anlagen: max. 171 m ü. NN
 - Zahl der Vollgeschosse: II

- b. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
 - überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen in Plankarte
 - Bauweise: offen
 - Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig

- c. Dach- und Fassadengestaltung:
 - Dachform: Sattel- oder Walmdach; ausgenommen Garagen und Nebenanlagen
 - Dacheindeckung: ziegelrot, braun, rotbraun oder anthrazit
 - Farbgebung der baulichen Anlagen: natürliche Materialfarbtöne

§ 5 Erschließung

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

§ 6 Landschaftspflege und Naturschutzrechtliche Regelungen

a. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Gehölzauswahlliste in der Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten.

b. Außenbeleuchtung:

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind Warmton-LEDs bzw. Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass kein Licht in die Umgebung abstrahlt und die „Lichtverschmutzung“ eingedämmt wird.

c. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Rechnerisch ergibt sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein Ausgleichsdefizit von 36.699 Wertpunkten. Dieses wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus dem Ökokonto der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Grundstücksbereitstellung im ‚Kist von Berstadt‘ der Gemeinde Wölfersheim ausgeglichen.

d. Niederschlagswasser:

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Pro Grundstück und Hauptgebäude ist eine Zisterne zu errichten. Ein Zisternenüberlauf mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist vorzusehen.

e. Festsetzungen zum Artenschutz:

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 Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten in geeigneten, angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht anzubringen. Pro gefundene Baumhöhle sind je ein Fledermauskasten sowie eine Vogelnisthilfe 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 Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

b. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten (n. o. g. Bereich) 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.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises (Kreisarchäologie), ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

c. Emissionen

Von der Kreisstraße 172 können Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Übernahme jeglicher Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz werden von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement ausgeschlossen.

d. Erschließung

Bei der Anlage von direkten Grundstückszufahrten zur Kreisstraße 172 ist im Zuge der Ausführungsplanung die Freihaltung von erforderlichen Sichtfeldern gem. RAST06 zu überprüfen und sicherzustellen.

e. 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). Innerhalb dieser Zone sind folgende Handlungen verboten:

- Bodeneingriffe von mehr als 100 m unter Gelände,
- jede dauernde Grundwasserentnahme, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind,
- jede dauernde Mineralwasserentnahme und
- die Erschließung gasförmiger Kohlensäure.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID-Nr. 440-088 (Verordnung vom 15.07.1896, Hess. Regierungsblatt 33). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

f. Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

g. Nutzung von Sonnenenergie

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

h. 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 Ergänzungssatzung wurde durch den Gemeindevorstand am 14.07.2020 gem. § 2 (1) BauGB gefasst und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom 28.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Satzungsentwurf der Ergänzungssatzung 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 28.08.2020 in der Zeit vom **07.09.2020** bis einschließlich **07.10.2020** 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 Ergänzungssatzung wurde durch die Gemeindevertretung gem. § 35 (6) BauGB am 02.02.2021 als Satzung beschlossen.

Wölfersheim, den

Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung 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 28.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Außenbereichssatzung Rechtskraft erlangt.

Die Ergänzungssatzung „Melbacher Straße - Chausseegärten“ ist damit gem. § 34 (6) BauGB in Verbindung mit § 10 (3) BauGB in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wölfersheim, den

Der Bürgermeister