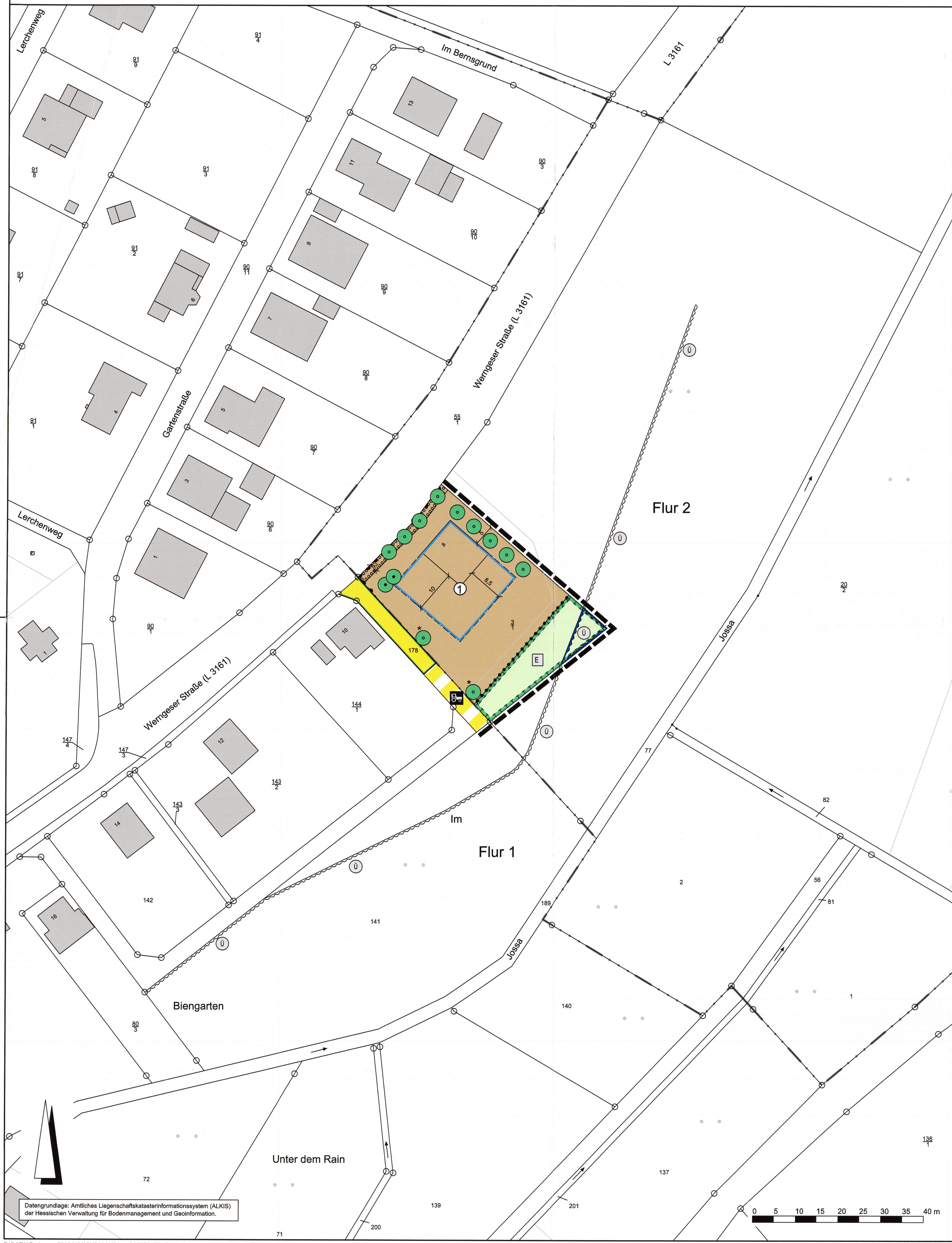


Stadt Grebenau, Stadtteil Udenhausen

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

"Südöstlich der Wergeser Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MDW Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Obstbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MDW	0,3	0,4	II	8,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungs- und Entwicklungsatzung gilt:
 Neben den unten aufgeführten Festsetzungen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

- 1.1.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:
 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße (Flst. 178) ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Die 5m Abstandsregelung gilt auch zur Parzellengrenze der Landesstraße hin.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO:

- 1.2.1 Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude beträgt im Bereich der ausgewiesenen Baugrenze 8,5 m über der Oberkante der Fahrbahn (Wergeser Straße), gemessen lotrecht Mitte Grundstück.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB)

- 1.3.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 Pflege und Erhalt des Extensivgrünlandes, 2x Mahd pro Jahr, Düngung ist nicht zulässig.

Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 1.4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

- 1.4.2 Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze sind gemäß Plankarte standortgerechte einheimische Bäume 2. Ordnung laut Plankarte zu pflanzen (siehe Artenauswahl unter 2.8). Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze gilt es ein geschlossene Laubsträucherhecke aus standortgerechten einheimischen Sträuchern zu pflanzen (z.B. Hainbuche). Im südwestlichen Bereich sind gemäß Plankarte 2 Obstbäume zu pflanzen. Artenauswahl siehe 2.8.

- 1.4.3 Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte, heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze zu wählen. Ergänzt werden können im Einzelfall eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

2.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Grebenau. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.3 Altlasten

Wärden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

2.4 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 NatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Niedrigdruck-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen dürfen verwendet werden.

2.5 Verwertung von Niederschlagswasser

2.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

2.6 Bodenschutz

2.6.1 Die in der Begründung unter Kapitel 8 aufgeführten Maßnahmen und Anweisungen zum Bodenschutz sind zwingend zu beachten.

2.7 Abstandsregelung zu landwirtschaftlicher Nutzung

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengelrecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

2.8 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):**
- Acer campestre – Feldahorn
 - Acer platanoides – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Fagus sylvatica – Rotbuche
 - Prunus avium – Wildkirsche
 - Prunus padus – Traubenerkirsche
 - Quercus petraea – Traubeneiche
 - Quercus robur – Stieleiche
 - Salix caprea – Salweide
 - Salix fragilis - Bruchweide
 - Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 - Tilia cordata – Winterlinde
 - Tilia platyphyllos – Sommerlinde
- Obstbäume:**
- Malus domestica – Apfel
 - Prunus avium – Kulturkirsche
 - Prunus cerasus – Sauerkirsche
 - Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
 - Pyrus communis – Birne
 - Pyrus pyrastris – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens – Buchsbaum
- Cornus sanguinea – Roter Hartrieel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna u. laevigata – Weißdorn
- Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Genista tinctoria – Färbginster
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Lonicera caerulea – Heckenkirsche
- Malus sylvestris – Wildapfel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
- Rubus fruticosus agg. – Brombeere
- Ribes div. spec. – Beerensträucher
- Rosa canina – Hundrose
- Salix caprea – Salweide
- Salix purpurea – Purpurweide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Viburnum tataricum – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
- Calluna vulgaris – Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
- Cornus florida – Blütenhartrieel
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. – Deutzie
- Forsythia intermedia – Forsythie
- Hamamelis mollis – Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla – Hortensie
- Lonicera caprifolium – Gartengelbblatt
- Lonicera nigra – Heckenkirsche
- Lonicera periclymenum – Waldgelbblatt
- Magnolia div. spec. – Magnolie
- Malus div. spec. – Zierapfel
- Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
- Rosa div. spec. – Rosen
- Spiraea div. spec. – Spiere
- Weigela div. spec. – Weigelia
- Lonicera caprifolium – Gelbblatt
- Lonicera spec. – Heckenkirsche
- Parthenocissus tricuspid. – Wilder Wein
- Polygonum aubertii – Knöterich
- Wisteria sinensis – Blauregen

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
- Clematis vitalba – Waid-Rebe
- Hedera helix – Efeu
- Humulus lupulus - Hopfen
- Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
- Lonicera caprifolium – Gelbblatt
- Lonicera spec. – Heckenkirsche
- Polygonum aubertii – Knöterich
- Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.09.2022
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.10.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.10.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 20.10.2022
25.11.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2023

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Grebenau (Gründchen Bote).

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Grebenau, den 08. MAI 2023

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 17. MAI 2023

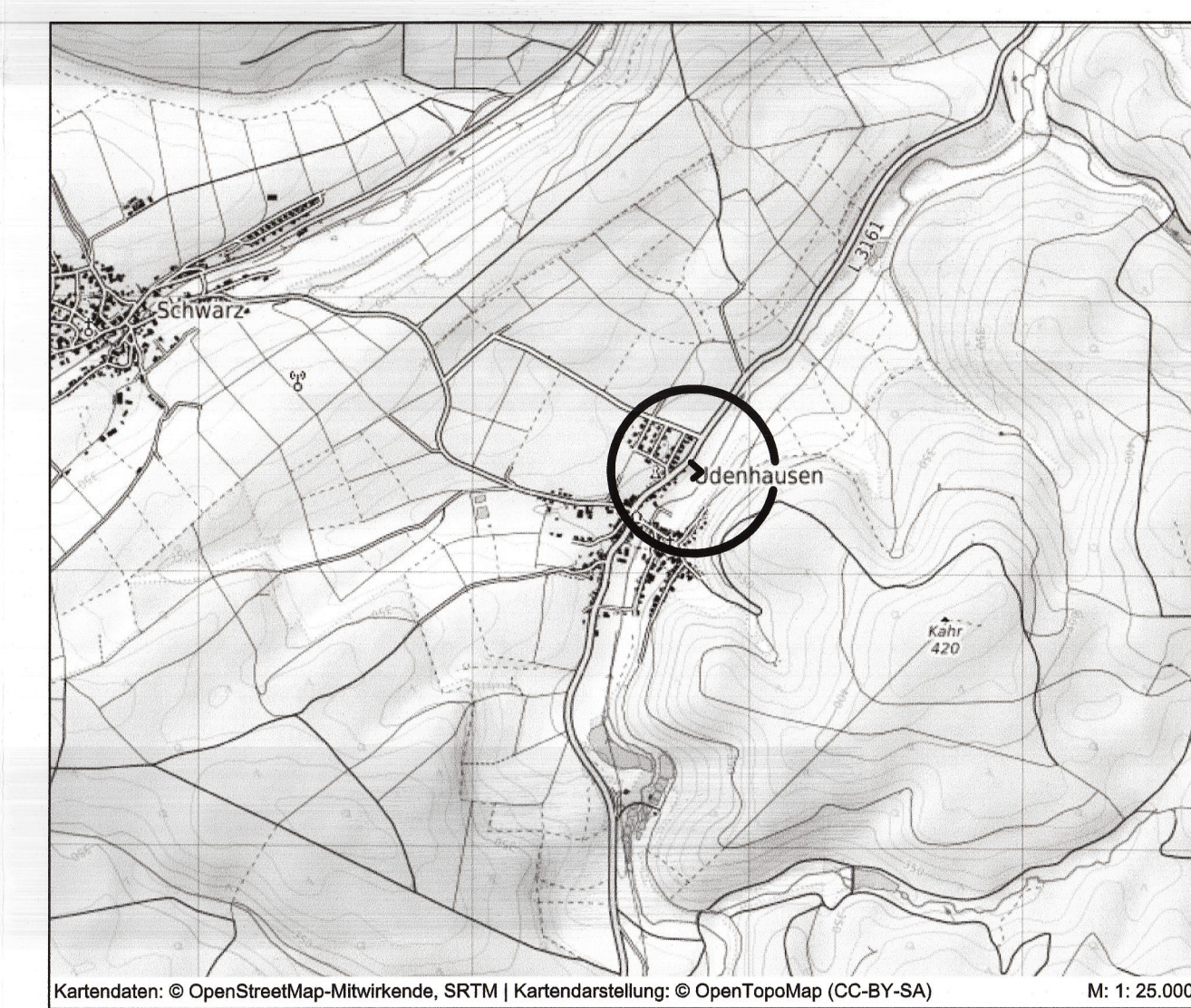
Grebenau, den 17. MAI 2023

Bürgermeister

Stadt Grebenau, Stadtteil Udenhausen

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

"Südöstlich der Wergeser Straße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlarberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fisher-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 06.07.2022
 26.08.2022
 06.10.2022
 30.01.2023

Projektleitung: Spory, Wolf
 CAD: Wellstein, Bell
 Maßstab: 1 : 500
 Projektnummer: 22-2727