

Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Hundstadt

Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Hundstadt“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. I S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 45
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten und Feuerwehr

Grünflächen

- Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Kinderspielplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStRG

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten“ dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses, des Dorfgemeinschaftshauses und des Kindergartens sowie der sonstigen mit den jeweiligen Nutzungszwecken verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind Spielgeräte sowie zweckgebundene bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig. Darüber hinaus ist entlang des Weilerweges (Kreisstraße K 761) die Errichtung eines begrünten Erdwalles mit einer Breite von maximal 6,0m zulässig.

1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind mindestens vier einheimische, standortgerechte und großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern der im Süden vorhandene Gehölzbestand entfernt wird, ist in diesem Bereich eine mindestens 250 m² große geschlossene Anpflanzung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 3.8) oder vergleichbaren Arten anzulegen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch eine Zuordnung von insgesamt 30.090 Okopunkten der Okokontoanlage Nr. 6 (Gemarkung Naunstadt, Flur 3, Flurstück 102/1) aus dem Okokonto der Gemeinde Grävenwiesbach. Das Ziel auf den von der Okokontoanlage umfassten Flächen ist die Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen naturnahen Waldrand.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante sowie die Anpflanzung von heimischen Laubhecken; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bauverbotszone und bauliche Anlagen an Straßen

Außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 23 Abs. 1 HStRG).

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDStG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

3.4 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

3.5 Erdbauarbeiten und Bodenverunreinigungen

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung von Bauschutt (ALTIS-Nr. 434.004.030-000.034 „Festplatz Hundstadt / Ostlich Kläranlage“). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden jedoch organoleptische Verunreinigungen, wie z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens, festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/VI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

3.5.1 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Sofern der im Süden gelegene Gehölzbestand entfernt wird, sind gemäß Ziffer 3.5.2 spezielle und enger gefasste Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) im übrigen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Rodungen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sofern der innerhalb der privaten Grünfläche im Süden vorhandene Gehölzbestand entfernt wird, ist dieser aufgrund von potenziellen Vorkommen der Haselmaus (Muscardinus avellanus) im Zeitraum von 01.12. bis 28.02. bodenschonend zu roden. Als Ausgleich von potenziell Lebensraumverlust sind drei Haselmausnistkästen vor Beginn etwaiger Rodungsarbeiten in angrenzenden, geeigneten Gehölzbereichen anzubringen. Zur Vergrößerung der Haselmaus in angrenzende Gehölzbereiche sind die gerodeten Flächen während der gesamten Zeit von Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedlung der Haselmaus zu vermeiden und um die aus dem Winterschlaf erwachenden Tiere

zur Abwanderung zu bewegen. Nach dem Winterschlaf der Tiere (ab Anfang Mai), wenn diese den gerodeten Bereich verlassen haben, ist der Oberbodenabtrag sowie die Stubbenentfernung durchzuführen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Gehölzbestand gemäß Ziffer 1.3 wiederherzustellen. Sofern Rodungsarbeiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.11. notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah durch einen Fachgutachter auf aktuelle Haselmausvorkommen zu kontrollieren. Festgestellte Quartiere sind so lange zu erhalten bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings (Passer domesticus) betroffen, sind diese vor Beginn von Bauarbeiten durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Koloniekästen in oder an Gebädefassaden zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Umsetzung ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers (Apus apus) betroffen, sind diese vor Beginn von Bauarbeiten durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Nistkästen sind in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden beispielsweise an Gebädefassaden oder an vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug der Nistkästen muss gewährleistet sein. Die Umsetzung ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) betroffen, sind diese vor Beginn von Bauarbeiten durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden beispielsweise an Gebädefassaden oder an vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug der Nistkästen muss gewährleistet sein. Die Umsetzung ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Die potenziell betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldsperling (Passer montanus), Grilz (Serinus serinus), Goldammer (Emberiza citrinella), Klappergrasmücke (Sylvia curruca), Stieglitz (Carduelis carduelis) und Goldammer (Emberiza citrinella) sind durch Ersatzpflanzungen mit vier einheimischen standortgerechten Laubbäumen auszugleichen. Sofern der innerhalb der privaten Grünfläche im Süden vorhandene Gehölzbestand entfernt wird, ist zudem eine mindestens 250 m² große geschlossene Anpflanzung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen gemäß Ziffer 1.3 vorzunehmen. Die potenziell betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings (Passer montanus) ist zudem zusätzlich vor Beginn von Bauarbeiten durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Koloniekästen an geeigneten Gebädefassaden oder Gehölzbeständen zu kompensieren. Generell gilt, dass jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 zu kompensieren ist. Die Umsetzung ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Sofern der innerhalb der privaten Grünfläche im Süden vorhandene Gehölzbestand entfernt wird, ist dieser vor Beginn von Rodungsarbeiten durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von planungsrelevanten Arten sowie von Baumhöhlen zu kontrollieren. Es sind Aussagen zur potenziellen Nutzbarkeit der vorhandenen Baumhöhlen mit der einhergehenden Festlegung der erforderlichen Anzahl von Ausgleichsquartieren für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter zu treffen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3.6 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18520 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

3.7 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Die Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) ist aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	-Feldahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Acer platanoides	-Spitzahorn	Juglans regia	-Walnuss
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	Malus domestica	-Apfel
Betula pendula	-Hängebirke	Mespilus germanica	-Mispel
Carpinus betulus	-Hainbuche	Prunus avium	-Kulturkirsche
Fraxinus excelsior	-Esche	Pyrus communis	-Birne
Fagus sylvatica	-Rotbuche		
Quercus robur	-Stieleiche		
Quercus petraea	-Traubeneiche		
Tilia cordata	-Winterlinde		
Tilia platyphyllos	-Sommerlinde		

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Corylus avellana	-Hasel	Ribes rubrum	-Johannisbeere
Malus sylvestris	-Wildapfel	Salix caprea	-Salweide
Carpinus betulus	-Hainbuche		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	-Kornelkirsche	Hamamelis mollis	-Zaubernuss
Deutzia div. spec.	-Deutzia	Spiraea bumalda	-Spiere

Artenliste 4 (Artenauswahl für Ersatzpflanzungen gemäß 1.3 innerhalb der privaten Grünfläche): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200 oder mind. Str., v. 100-150:

Betula pendula	-Hängebirke	Prunus spinosa	-Schlehe
Corylus avellana	-Hasel	Quercus robur	-Stieleiche
Malus sylvestris	-Wildapfel	Ribes rubrum	-Johannisbeere
Prunus avium	-Kulturkirsche	Salix caprea	-Salweide

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

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 05.09.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 09.10.2017
10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.03.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 06.04.2018
09.05.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.06.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

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

Grävenwiesbach, den 4. Juli 2018

Bürgermeister

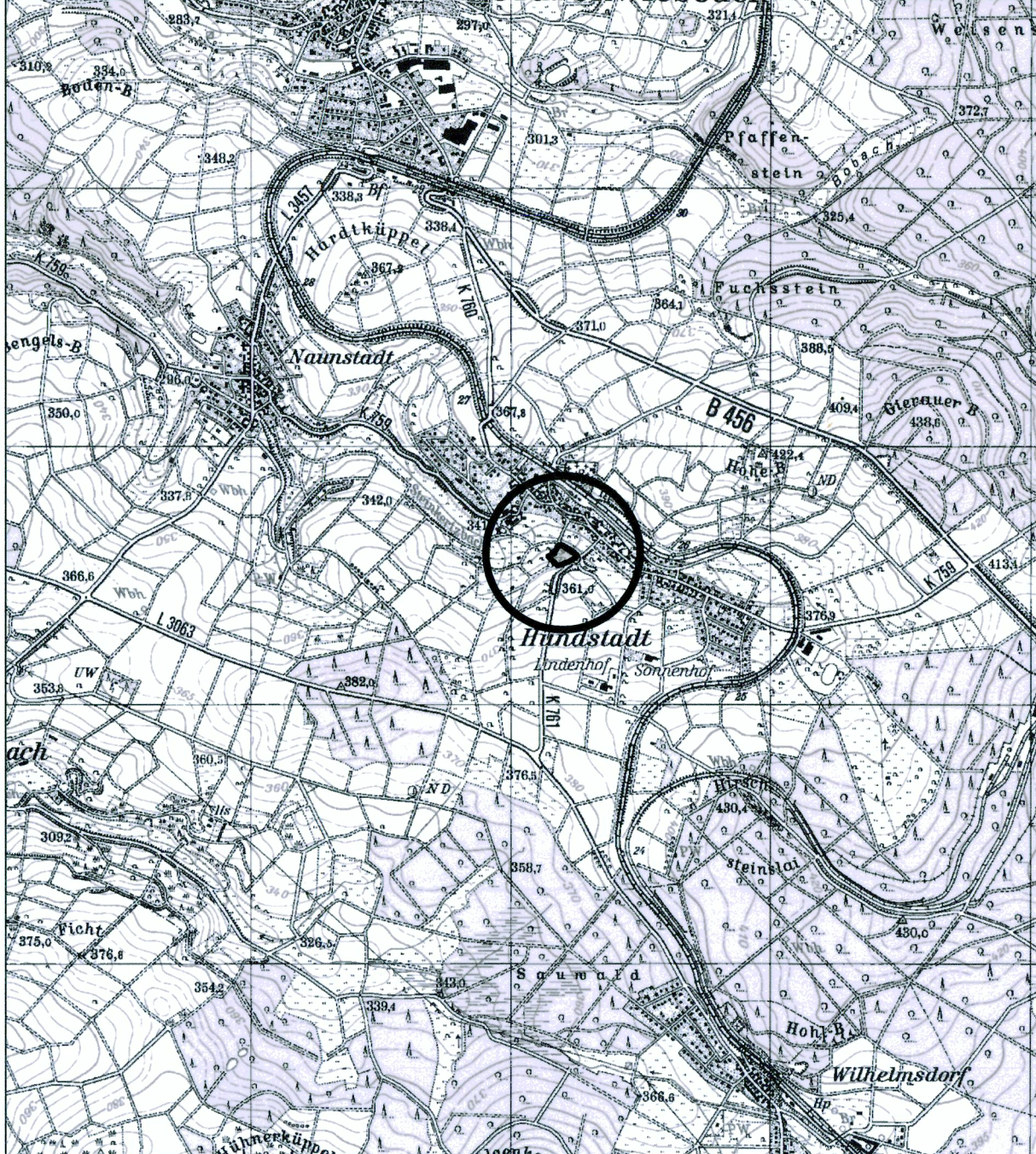
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 7. Juli 2018

Grävenwiesbach, den 9. Juli 2018

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Hölder Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30	Stand: 07.08.2017 05.01.2018 16.03.2018 16.05.2018
Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Hundstadt Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Hundstadt“	Beauftragter: Adler Röttger CAD: Schneider
Satzung	Maßstab: 1 : 500