

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) "Am Steinhügel"

Gemarkung Asbach, Flur 2, Nr. 87/2, 87/3 tw. und 87/4 tw. sowie Flur 3, Nr. 86 tw.

SATZUNGSTEXT

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: Am Steinhügel Gemeinde Modautal

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Asbach in der Gemeinde Modautal im Bereich der Grundstücke Gemarkung Asbach, Flur 2, Nr. 87/2, 87/3 (teilweise) und 87/4 (teilweise).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal in ihrer Sitzung am 06.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Klarstellung des Siedlungsbereiches und damit der Zugehörigkeit zum Innenbereich wird durch diese Satzung unter Einbeziehung zusätzlicher Außenbereichsflächen der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt. Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der unten stehenden Planzeichnung (Lageplan), die Bestandteil dieser Satzung ist. Im Lageplan ist zur Klarstellung und genauen Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aus dem tatsächlichen Bauungszusammenhang heraus sowie zur Einbeziehung einzelner, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits entsprechend vorgeprägte Außenbereichsflächen in den durch die vorhandene Bebauung gekennzeichneten Innenbereich, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingetragen.

§ 2

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die (Traufwandhöhe) TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) beträgt 6,00 m über dem Bezugspunkt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 11,00 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt der im Planteil gekennzeichnete Kanaldeckel (fixe geodätische Höhe des Kanaldeckels). Innerhalb des, im Planteil festgesetzten, Baufensters sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 4

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt:

Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen:

- Auf der privaten Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenqualität: StU mind. 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- Auf dem 3 m breiten zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf mindestens 50 % der Fläche heimischen Baum- und Straucharten, als Hecke oder gruppenweise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Liste heimischer Gehölzarten:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Betula pendula Birke
Castanea sativa Ess-Kastanie
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Juglans regia Walnuss
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Wildbirne
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Taxus baccata Eibe
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus var. robusta Ulme

Sträucher:

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Haintriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus spp. Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa arvensis Feldrose
Rosa carolina Hundsrose
Rubus fruticosus Brombeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Regionale Obstbaumarten (Hochstämme)

- Flächenbefestigungen im Bereich von Stellplätzen und Nebenanlagen sind mit wasserundurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitflurpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

Eingriffskompensation:

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich (Eingriffskompensation) erfolgt im 2. Teilgeltungsbereich (Gemarkung Asbach, Flur 3, Flurstück 86 tw.). Auf der im Planteil dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ergänzend zu dem vorhandenen Streuobstwiesenbestand auf Flurstück 86 auf einer Fläche von 900 qm hochstämmige Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Grünlandbestand ist durch Mahd zu pflegen bei maximal zwei Mähgängen / Jahr.

§ 5

Die Satzung tritt im Sinne des § 7 der Hauptsatzung der Gemeinde Modautal vom 24.10.2001 (veröffentlicht in den Modautal-Nachrichten am 02.11.2001) am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSNACHWEISE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **19.09.2016** die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Am Steinhügel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.09.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **19.09.2016** die Satzung einschließlich der Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **30.09.2016** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbegründung hat in der Zeit vom **10.10.2016** bis einschließlich **10.11.2016** öffentlich ausgelegt.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **10.10.2016** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:

Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **06.02.2017** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat die Satzung in ihrer Sitzung am **06.02.2017** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) "Am Steinhügel", bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit Anlagen (Bestands- und Maßnahmenkarte), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Modautal, den **14.02.2017**



Bürgermeister

VERFAHRENSNACHWEISE

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am **03.03.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Am Steinhügel" tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Modautal, den **06.03.2017**



Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

TWH Traufwandhöhe = 6,00 m
FH Firsthöhe = 11,00 m

2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Asbach i. V. m. § 34 BauGB

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

■ vorhandene Gebäude

▨ vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

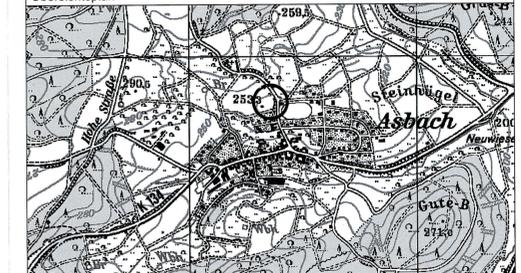
2. Sonstige Hinweise

● Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (Kanaldeckelhöhe)

○

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal	Proj.-Nr. 05.54P	gez. KM	Fassung Satzung Ausfertigung	Datum der letzten Änderung 28.02.2017
--	---------------------	------------	------------------------------------	--

Übersichtsplan ohne Mst.



GEMEINDE MODAUTAL

Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
"Am Steinhügel"
Gemarkung Asbach, Flur 2, Nr. 87/2, 87/3 tw. und 87/4 tw. sowie Flur 3, Nr. 86 tw.

Eintrag - 411
- 4. APR. 2017
Blatt 1 von 1

Maßstab 1:500

INFRA PRO
Ingenieur
GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infapro.de
web www.infapro.de

2654