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 Bebauungszusammenhang 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 (Pflanzqualität: 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:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Betula pendula	Birke	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Rosa arvensis*	Feldrose
Juglans regia	Walnuss	*Rosa canina*	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rubus fruticosus*	Brombeere
Prunus padus	Traubenkirsche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Pyrus communis	Wildbirne	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Taxus baccata	Eibe		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus var. rubusta	Ulme		

Regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

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

214 2654

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 6 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.

Anlage:

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Am Steinhügel“

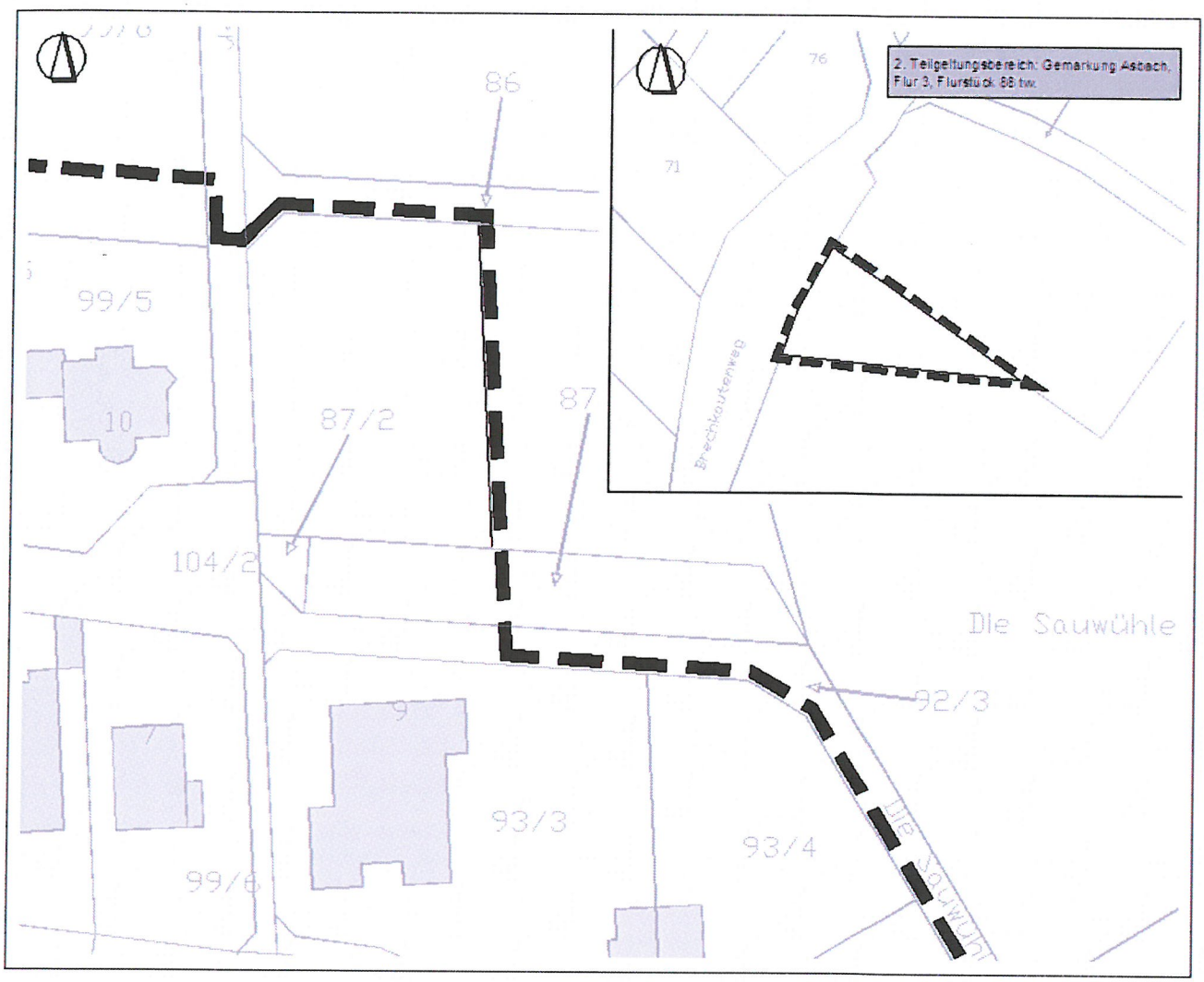

Abb. 1.: Lage des Geltungsbereichs der Satzung (1. und 2. Teilgeltungsbereich)

414 2654