

Stadt Reinheim
OT Georgenhausen

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „An der Bereiters Mühle 1“

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	20.08.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage	17.10.2019
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.11.2019
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 28.10.2019 bis 29.11.2019
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	11.02.2020

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Die Außenbereichssatzung „An der Bereiters Mühle 1“ wird hiermit ausgefertigt.

Reinheim, den 15.04.2020

Der Magistrat der Stadt Reinheim


Bürgermeister



Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „An der Bereiters Mühle 1“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.04.2020

Reinheim, den 17.04.2020

Der Magistrat der Stadt Reinheim


Bürgermeister



PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

Satzung

der Stadt Reinheim über die Festlegung bebauter Gebiete im Außenbereich für den Bereich „An der Bereiters Mühle 1“ (Gemarkung Georgenhausen, Flur 1, Flurstück 131/5).

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Georgenhausen, in der Flur 1 das Flurstück 131/5.
- (2) Die zeichnerische Darstellung mit Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vorhaben im Außenbereich

- (1) Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

- (2) Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung

- (1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 ist ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 ist ein Wohngebäude mit maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- (2) Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) innerhalb des Baufensters 2 beträgt 150 m².
- (3) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einem Raumvolumen von 30 m³ zulässig.
- (5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) der überbaubaren Grundstücksfläche 2 liegt bei 177,85 m ü. NN. Technische Aufbauten wie Schornsteine oder Solaranlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.
- (6) Als Dachform für Wohngebäude sind Satteldächer und Walmdächer von 25° bis 40° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

§ 4

Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung

- (1) Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.
- (2) Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen soll versickert werden. Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

§ 5

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die Weidefläche mit den Obstbäumen ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig durch heimische, standortgerechte Arten entsprechend der Artenempfehlung zu ersetzen.
Innerhalb der als Ufergehölz festgesetzten Fläche ist je 2 m² Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
Der vorhandene Saum ist dauerhaft zu erhalten.
- (2) Pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- (3) Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden als Mindestanforderungen für Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm und für Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm festgesetzt.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7

Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Die Rodung von Gehölzen erfolgt in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.
- Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
- In Gehölzbestände und Einzelgehölze wird, mit Ausnahme der Ziergehölze entlang des Erschließungsweges, nicht eingegriffen.

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Bodenschutz und Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Gewässerrandstreifens am Zeilharder Bach (Mühlbach) ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen verboten. Für Neuanpflanzungen im Gewässerrandstreifen dürfen nur standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserkwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

Hohe Grundwasserstände

Im Plangebiet ist potentiell mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Falls hohe Grundwasserstände ermittelt werden, werden beim Bau entsprechende Maßnahmen durchgeführt.

Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Straßen für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen sind, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus laevigata „Paul’s
 Scarlet“ Rotdorn
 Crataegus lavalleyi „Carrierrei“ Apfeldorn
 Juglans regia Walnuss
 Malus silvestris Holzapfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Pyrus communis Wildbirne
 Quercus petrea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus domestica Speierling
 Tilia cordata Winterlinde

Sträucher

Acer campestre Feldahorn
 Amelanchier laevis Felsenbirne
 Berberis vulgaris Sauerdorn
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Hippophaea rhamnoides Sanddorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa spec. Wildrosen
 Salix purpurea Purpur-Weiden
 Salix repens Kriechweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Regionaltypische Hochstamm-Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel, Brettacher, Champagner Renette, Goldparmäne, Gewürzluiken, Reichelsheimer Mostapfel, Rheinischer Winterrambour, Schöner von Boskoop

Birnen:

Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue

Süßkirschen:

Burlat, Kordia, Teikners Schwarze

Zwetschen:

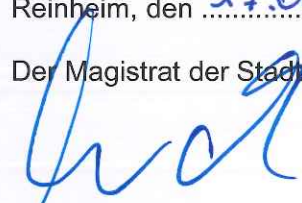
Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche

Sonstige:

Speierling, Walnuss

Reinheim, den 17.04.2020

Der Magistrat der Stadt Reinheim



Bürgermeister



Anlagen:

Zeichnerische Darstellung