



### ZEICHNERKLÄRUNG

<b>Bestand</b>	Flurnummer
z.B.: Fl. 1	Flurstücksnummer
z.B.: 36/1	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage Bestand
	Bauliche Anlage Abriss
<b>Festsetzungen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]
	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
	WA allgemeines Wohngebiet
	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]
	GRZ
	Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
	o = offen
	dem Innenbereich zugeordnete Fläche

Flächendisposition (ca. Angaben)	
festgelegte Gesamtfläche	= 2.833 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,15	= .425 m <sup>2</sup>

### Satzung: Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Weilrod erlässt auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften:

#### Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394

#### Hessische Bauordnung

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

#### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(BauNutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)

die folgende Satzung „Tannenstraße 6“ Flur 1, Flurstücke Nummer 36/3 und 40 bestehend aus:

- (1) Satzungstext mit Begründung
- (2) Planzeichnung 1-4
- (3) Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
- (4) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### C 02 Installation von Haselmauskobeln

Im geeigneten Umfeld des Plangebiets sind fünf künstliche Haselmauskobel zu installieren. Die Installationen der Kobel ist vor dem Beginn der Aktivitätsphase der Haselmaus durchzuführen. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu dokumentieren und fotografisch festzuhalten. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

#### C 03 Heckenpflanzung zur Habitatoptimierung für die Haselmaus

Der Ausgleich für die eintretenden Habitat-Verluste wird durch eine zielorientierte Aufwertung der Randbereiche des Grundstücks erreicht. Vorzugsweise sollte die Pflanzung entlang des Waldrandes vorgenommen werden und als Ergänzung zu erhaltenen Gehölzen vorgenommen werden. Auf einer zusammenhängenden Fläche von 50 qm sollen beeren- und nusstragende Sträucher folgender Arten den Waldrand ergänzen:

- 10 Stk. Hasel (Corylus avellana)
- 2 Stk. Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- 2 Stk. Faulbaum (Rhamnus frangula)
- 2 Stk. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- 2 Stk. Weißdorn (Crataegus monogyna)
- 2 Stk. Schlehe (Prunus spinosa)
- 1 Stk. Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- 2 Stk. Eiben (Taxus baccata) (mind. Ballenware mit einer Größe von 125/150 cm)

Als Pflanzqualität ist bei den Sträuchern mind. Containerware mit der Größe 60/100 cm zu verwenden.

#### K 01 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Werden bei der Baumhöhlenkontrolle vor einer notwendigen Baumfällung geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Baumhöhle sind zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie ein Sommerquartier für Fledermäuse zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Im Zuge einer Vor-Ort-Begehung wurden bereits weitere mögliche Quartiere in Form von zwei Baumspalten und einer kleineren Baumhöhle kartiert, woraus sich eine Kompensation von mindestens fünf Sommerquartieren für Fledermäuse und fünf Nistkästen für Höhlenbrüter ergibt. Die genaue Anzahl an ausgleichenden Nisthilfen kann sich aber erhöhen, wenn im Zuge der Umweltbaubegleitung weitere potentielle Quartiere entdeckt werden.

#### VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Ausbau und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete). Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfällt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.

#### §1 Räumlicher Geltungsbereich; Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB; (Entwicklung, Einbeziehung)

Diese Satzung legt fest, dass der Bereich „Tannenstraße“ Flur 1, Flurstücke Nummer 36/3 und 40 in der durch Zeichnung festgelegten Weise in die bebauten Ortslage zur weiteren Entwicklung einbezogen ist. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen Plankarten 1 - 4 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### §2 Einbeziehung einzelner Grundstücke die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche (Plankarte 2) der Flur 1, Flurstücke Nummer 36/3 und 40 Gemarkung Riedelbach, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

#### §3 Zukünftig zulässige Bebauung (§9 BauGB i.V. m. BauNVO)

1. **Maß der baulichen Nutzung:** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)  
GRZ 0,15  
Höhenentwicklung entsprechend Einfügnachweis.
2. **Art der Baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
allgemeines Wohngebiet (WA).
3. **Bauweise:** (§22 Abs. 2 BauNVO)  
offen (o).
4. **Überbaubare Grundstücksfläche:** (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zuwege bis 350 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung sind zu beachten.
5. **Dachformen:** (§9 Abs.4 BauGB, § 91 HBO)  
entsprechend Einfügnachweis.
6. **Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### §4 Naturschutzrechtliche Regelungen und umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung und Minderung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 34 Abs. 5 BauGB)

- (1) Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Oberflächenbefestigungen für Zufahrten etc. sind wasserdurchlässig herzustellen. Es sind auf der Grundstücksfläche mindestens 15 großkronige Obstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., m B. STU 16-20 cm). Auf einer zusammenhängenden Fläche von mind. 50 m<sup>2</sup>, vorzugsweise am Waldrand, sind beeren- und nusstragende Sträucher einzubringen (vgl. Umweltbericht IBU). Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzen mit Augenmerk auf Hitze- und Trockenheitstoleranz zu verwenden. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulch-Schicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

- (1) Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- (2) Für das Flurstück Nr. 40 wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Rodungen dürfen nur im Rahmen und zur Herstellung der erforderlichen Zufahrt vorgenommen werden. Es sind jedoch mindestens 4 großkronige Laubbäume zu erhalten.
- (3) Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden.
- (4) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Der Flurabstand der Einfriedungen soll mind. 15 cm betragen. Aufgrund der Waldnähe (Waschbären etc.) sollen anstatt eines durchgängigen Flurabstandes auch alternativ alle 8 lfd. Meter Einfriedung Durchlässe H=15 cm und B=30 cm zulässig sein.
- (5) Je entstehendem neuen Haupt- und Nebengebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
- (6) Für Fenster- und sonstige Glasflächen / Wintergärten und Verglasungen sind ausschließlich entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.
- (7) Luftwärmepumpen dürfen einen Schalleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschreiten.
- (8) Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen oder sonstigen Gehölzen ist unzulässig.
- (9) Der Abstand von baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, zum angrenzenden Wald muss mind. 30 m betragen.
- (10) Die Vorkehrungen und Maßnahmen aus dem Umweltbericht: V 01 bis V 06, C 01 bis C 03, K 01, VB1 bis VB 6 sind zu beachten.
- (11) Die Umsetzung der, wie vor genannten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu protokollieren. Der Nachweis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu führen.
- (12) Der im Umweltbericht (Ziff. 2) ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch Ankauf von Ökopunkten erbracht. In Anspruch genommen wird ein städtischen Ökokonto Nr. 54 der Stadt Usingen Die Kommune hat den Nachweis des Ankaufs gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu führen.

#### §5 Zulässigkeitsgrundlage (§34 Abs. 1 bis 3 BauGB)

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

#### §6 Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

#### §7 Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

Hingewiesen wird auf:

- (1) Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).
- (2) Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.
- (3) Die Belange des Bodenschutzes, hier § 202 BauGB sowie § 7 BBodSchG sowie die Merkblätter zum Schutzgut Boden der Regierungspräsidien.
- (4) Die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz.
- (5) Die Zisternensatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde sind zu beachten.

#### V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen. Lediglich im Einzelfall und nur unter bestimmten Voraussetzungen kann eine kostenpflichtige Befreiung von diesen gesetzlichen Regelungen erteilt werden.

#### V 02 Kontrolle bei Baumfällungen und Gebäuderückbau

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u.Ä.) sind diese durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse, Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) oder überwinternde Amphibien und Reptilien zu kontrollieren. Sollten Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Garten- bzw. Siebenschläfer gefunden, so sind die Tiere in einen für diesen Fall vorgehaltenen Blickkasten umzusetzen. Der Standort für die Installation dieses Kastens ist vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### V 03 Bewahrung von Totholz zum Schutz des Hirschkäfers

Totholzvorkommen (einschließlich Baumstümpfe) sind zu sichern und behutsam in angrenzende Bereiche zu verbringen. Dabei ist auch der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m um das liegende und stehende Totholz herum möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm zu entnehmen und gemeinsam mit dem Totholz zu verbringen. Am neuen Standort ist der Boden auszubreiten (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz ist darauf abzulegen. Das Totholz ist an einem besonnten Standort zu verlegen.

#### V 04 Baumschutz

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

#### V 05 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potentiell im zusätzlichen Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

#### V 06 Rückschnitt und Rodung von Sträuchern und Gehölzen, Schutz von Haselmäusen

Die Beseitigung von Sträuchern und Gehölzen muss als schonende Rodung erfolgen. Diese erfolgt durch die motormanuelle Fällung und Entnahme der Bäume und Gehölze aus dem Baufeld während der Winterschlafphase und ist bis zum 28.02. abzuschließen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Im Rahmen der Baumfällungen und dem anschließenden Abtransport des Baummaterials während der Winterschlafphase muss die Befahrung der Flächen vermieden werden. Nach dem Verlassen der Winterquartiere im April werden die Wurzelstöcke gerodet. Nach dem Ende der Winterschlafzeit können die Flächen auch wieder befahren und Erdarbeiten durchgeführt werden.

#### C 01 Installation von Nisthilfen für Sperlinge

Um potentiell vorkommenden Sperlingen ein Ausweichen auf andere Nistgelegenheiten zu ermöglichen sind neun Sperlingsnistkästen in der Umgebung des Plangebiets zu installieren (Ausgleich 1:3 für mögliche Niststätten am alten Gartenhaus). Bei Installation der Kästen ist auf eine siedlungsnahe Anbringung zu achten. Eine Installation innerhalb des Waldes soll ausgeschlossen werden. Vorzugsweise sollten die Nistkästen an Bestandsgebäuden angebracht werden, da so beide potentiell vorkommende Arten die Nistmöglichkeiten nutzen können.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Aufstellung der Satzung [gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB]	08.12.2022
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	20.04.2024
2. Erneute öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Erneute ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.04.2024
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	02.05.2024 bis 04.06.2024
4. Beteiligung der betroffenen Behörden [gem. § 13 BauGB]	02.05.2024 bis 04.06.2024
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	19.09.2024
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	26.09.2024
7. Satzungsbeschluss [gem. § 10 Absatz 1 BauGB]	19.09.2024
8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden Satzung stimmt mit dem Beschluss der Gemeindevertretung überein. Als Satzung ausgefertigt.	28.09.2024
Weilrod, den 27.09.2024	Götz Esser -Bürgermeister-
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]. Der Beschluss der Satzung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Weilrod	30.09.2024
Weilrod, den 30.09.2024	Götz Esser -Bürgermeister-

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr Postfach 1, 50769 Weibach Tel. 0264-989725, Fax: 0264-989725-6, E-Mail: ma@schonherr.de	Planungsträger: Gemeinde Weilrod Am Senner 1 61276 Weilrod
Projektbezeichnung: Satzung für den Bereich "Tannenstraße 6" Gemeinde Weilrod, Gemarkung Riedelbach	
Planungsstand: Satzung	Planung:
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 4
Erstellungsdatum: Oktober 2023	Planungsstand: 23.09.2024
Bearbeiter: H.K.	Zeichner: H.J.