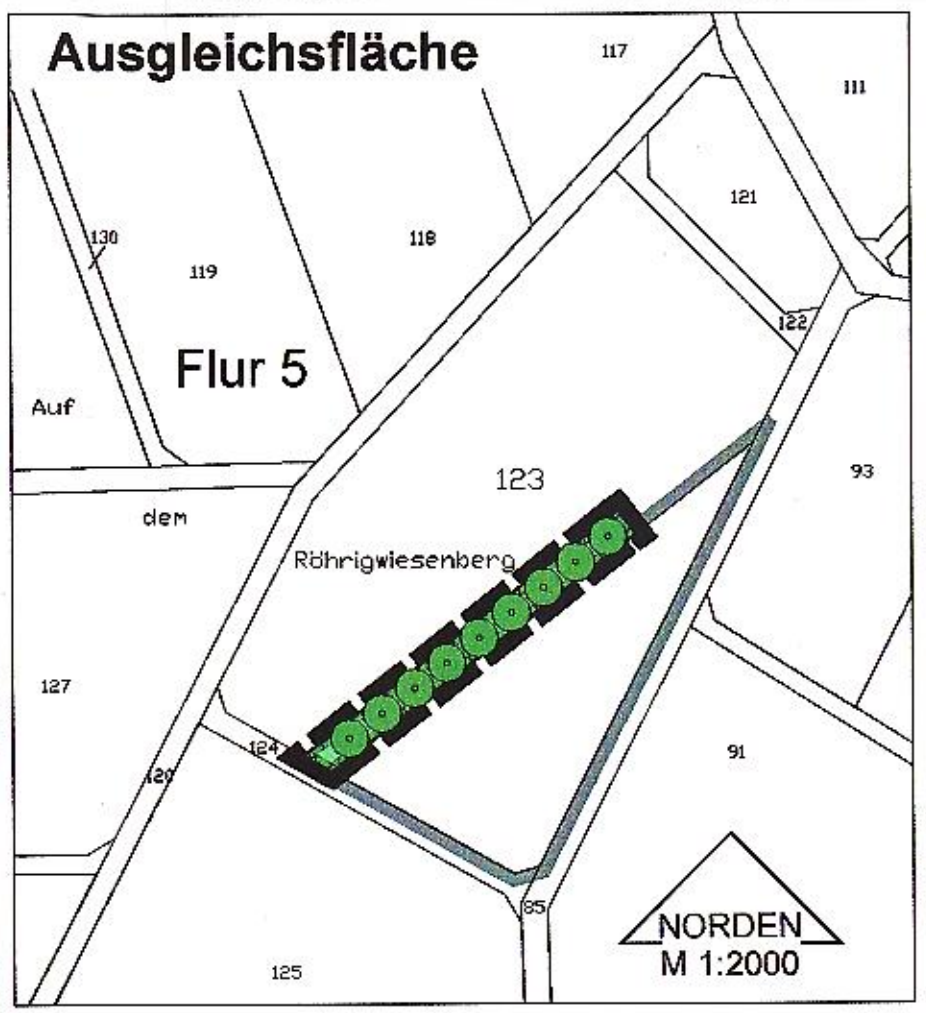
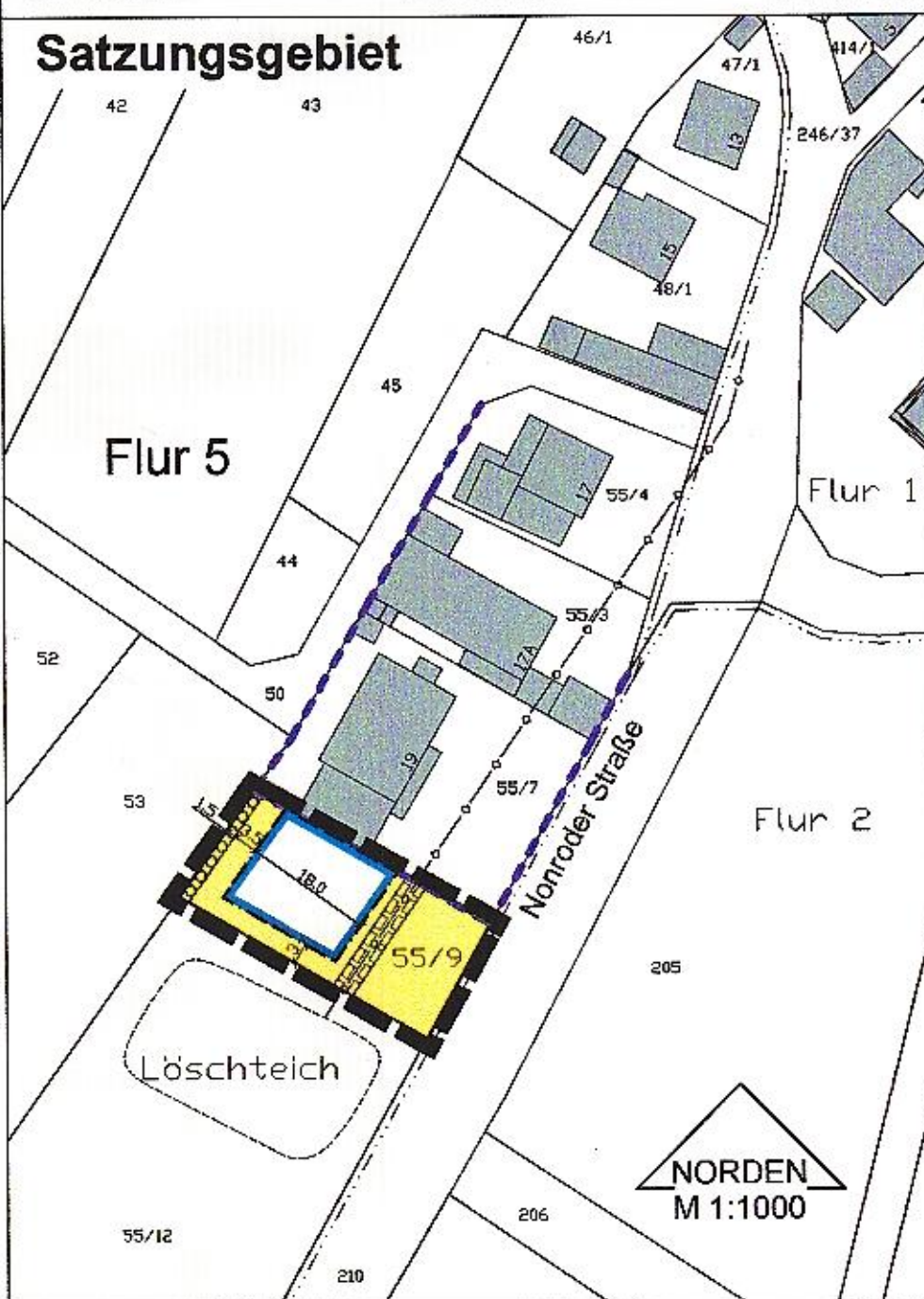


# Gemeinde Brensbach, Ortsteil Wersau

# Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Nonroder Straße"



### Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Festsetzungen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese auf dem Flurstück Flur 5 Nr. 123 werden ganz den Eingriffen im Satzungsgebiet auf dem Flurstück Flur 5 Nr. 55/9 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

### Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

#### Einfriedungen

Geschlossene Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

### Hinweise und Empfehlungen

#### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

#### Bodenschutz

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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleitenerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. In die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Ablaufleitung des Feuerlöschteiches darf nur Regenwasser eingeleitet werden, welches nicht verunreinigt ist. Für Überwachungszwecke, insbesondere wegen möglicher Fehlan schlüsse, ist unmittelbar vor der Einleitestelle ein Kontrollschacht einzubauen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Fläche für Anpflanzungen - Hecke

Innerhalb der Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

#### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese

Die Fläche dient ausschließlich der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesenbiotops. Hierzu sind neun hochstämmige Obstbäume aus nachfolgender Auswahlliste anzupflanzen - z.B. gemäß zeichnerischem Standortvorschlag - und im Bestand zu unterhalten. Ansonsten ist die gesamte Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - als Wiese anzulegen. Bodenversiegelungen sind unzulässig. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Wiesenvvegetation zu pflegen und im Bestand zu unterhalten; das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Der erste Mahdtermin darf nicht vor dem 15. Juli des Jahres liegen. Jegliche Anwendung von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln sowie Düngemitteln ist unzulässig. Innerhalb der Fläche bestehende Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten.

#### Auswahlliste

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Apfel</b>                | <b>Birne</b>              |
| Danziger Kantapfel          | Clapps Liebling           |
| Geheimrat Dr. Oldenburg     | Grüne Jagdbirne           |
| Rheinischer Bohnapfel       | Gute Graue                |
| <b>Süßkirsche</b>           | <b>Pflaume, Zwetschge</b> |
| Königs-kirsche Typ Querfurt | Wangenheims Frühzwetschge |
| Schmahfelds Schwarze        | Hauszwetschgen in Typen   |

### Hinweise und Empfehlungen

#### Artenschutz

##### Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands einer möglichen erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG) der Lokalpopulationen von Großer Abendsegler und Zwergfledermäusen sind während der Baufeldfreimachung und Bauzeit die Randbereiche zum benachbarten Löschteich mit einem nicht durchsichtigen, ca. 2 m hohen Sichtschutz (z.B. Plane oder Bretterverschlag) vor Störungen und Beeinträchtigungen durch die Baustelle geschützt werden; anschließend sollte dieser dauerhaft durch eine nachwachsende, dichte Sichtschutzhecke ersetzt werden.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.2013.

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013.

#### Beschluss

Als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 11.12.2013

15.12.2013  
Datum



*R. Müller*  
Unterschrift

Rainer Müller  
Bürgermeister

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: März 2013

#### Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 15.01.15 ortsüblich bekannt gemacht.

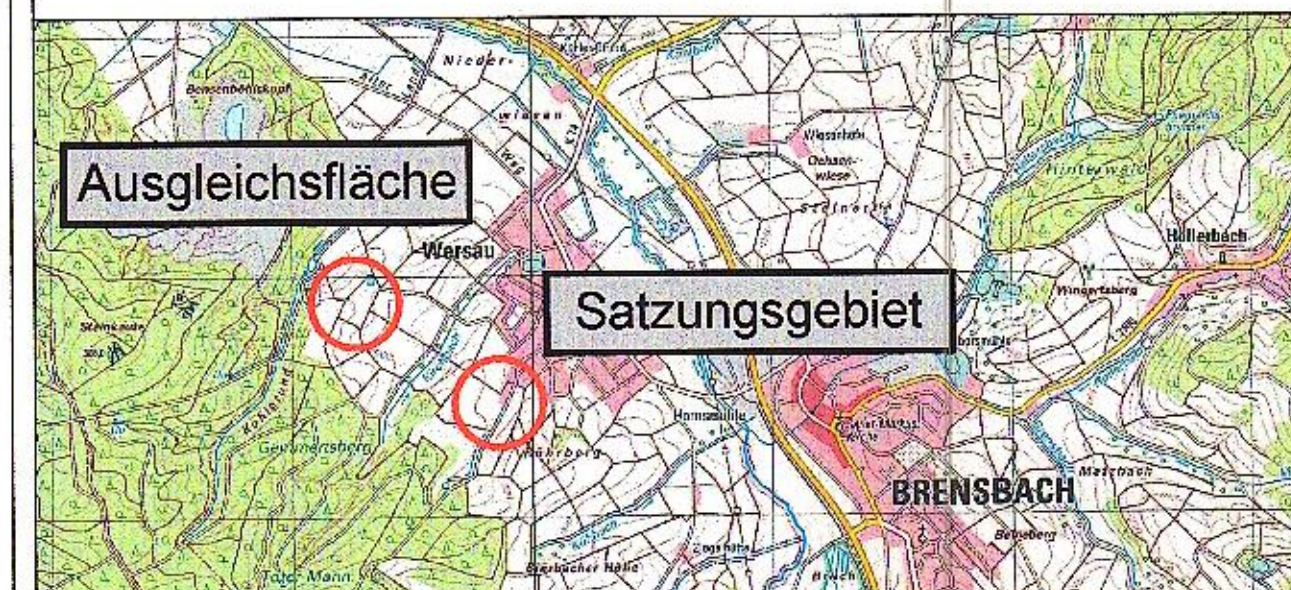
19.01.15  
Datum



*R. Müller*  
Unterschrift

Rainer Müller  
Bürgermeister

### Übersichtsplan



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Führung eines unterirdischen Entwässerungskanals
- Fläche für Anpflanzungen - Hecke
- Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft - Extensive Obstwiese
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

#### Hinweise

- Anzupflanzender Obstbau (Standortvorschlag)
- Bisherige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- Grenze des Bereiches, der im Bebauungsplan "An der Kirchbach" als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt ist
- Gebäudebestand lt. Kataster

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 548)

**Gemeinde Brensbach**  
Ortsteil Wersau  
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
"Nonroder Straße"

Maßstab : 1:1000 / 1:2000      Entwurf: Juni 2013  
Auftrags-Nr.: PB20115-P      Ergänzt: Oktober 2014

**planungsbüro für städtebau**  
göriinger\_hoffmann\_bauer  
64846 groß-zimmern      telefon (060 71) 493 33  
im rauhen see 1      telefax (060 71) 493 59  
i.A. Dragon      email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de