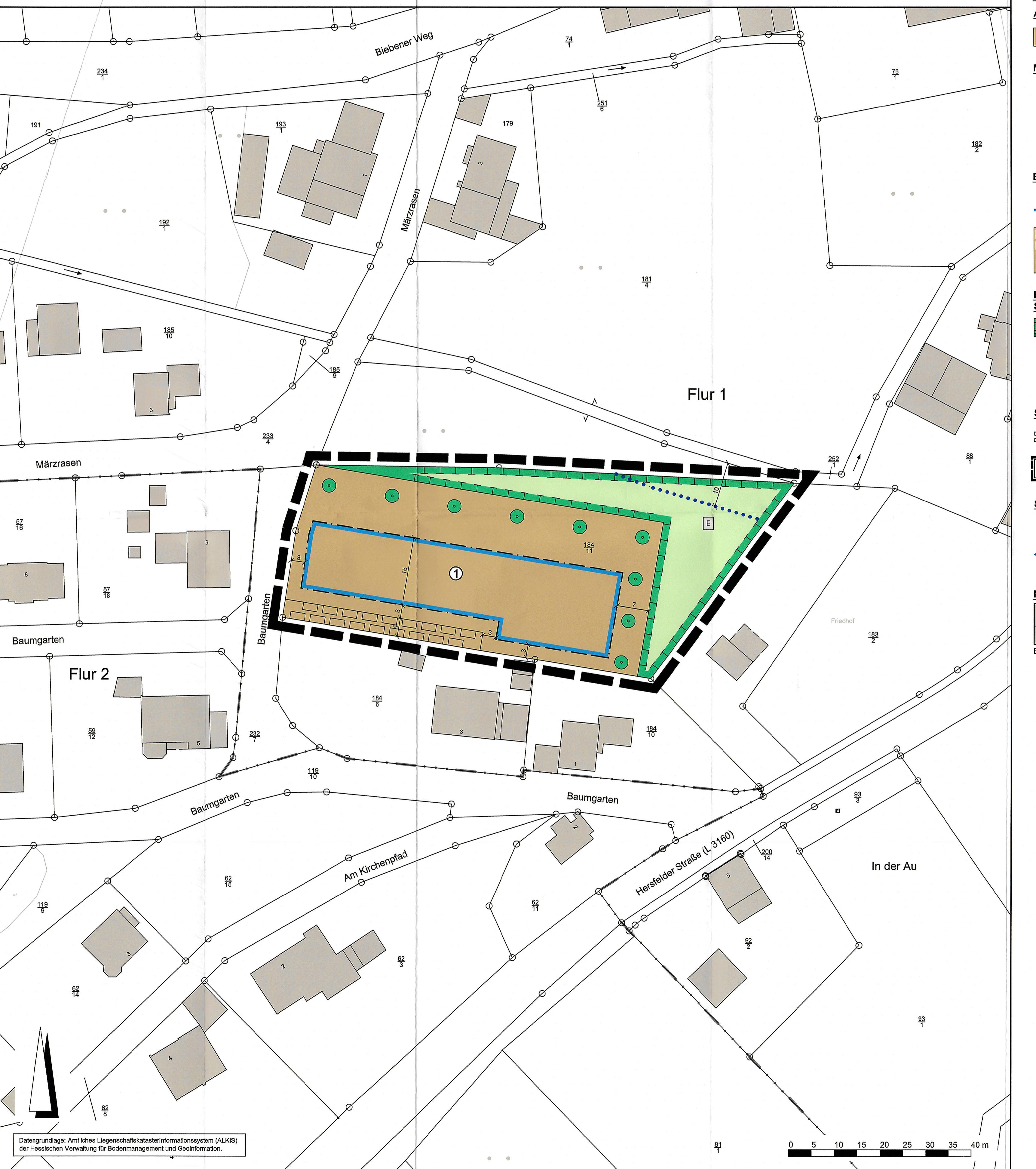


Stadt Grebenau, Stadtteil Wallersdorf

Entwicklungssatzung "Baumgarten"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MDW** Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKGeb. Oberkante Gebäude, Bezugspunkt OK EG RFB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsräten zu belastende Flächen zugunsten des östlichen Grundstücks
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Gewässerrandstreifen

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OKGeb.
①	MDW	0,25	II	9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gilt:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach den aufgeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ansonsten nach § 34 BauGB.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Dörfliche Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung nicht zulässig.

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

Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E)

Maßnahme: Die Flächen sind als ein- bis zweijähriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegilgen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmäh vorgenommen werden.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	<i>Morus domestica</i> - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	<i>Prunus avium</i> - Kultursäule
Carpinus betulus - Hainbuche	<i>Prunus cerasus</i> - Kirsche
Fraxinus excelsior - Esche	<i>Prunus div. spec.</i> - Kirsche, Pfirsiche
Prunus avium - Vogelkirsche	<i>Pyrus communis</i> - Birne
Prunus padus - Traubkirsche	<i>Pyrus pyraster</i> - Wildbirne
Quercus petraea - Trabeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia - Mehleibe	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	<i>Malus sylvestris</i> - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	<i>Rhamnus cathartica</i> - Kreuzdorn
Corus sanguinea - Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i> - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	<i>Rosa canina</i> - Hundrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i> - Saule
Frangula alnus - Faulbaum	<i>Salix purpurea</i> - Purpurweide
Genista tinctoria - Färberbüschel	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	<i>Viburnum lantana</i> - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i> - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblümer):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	<i>Lonicera caprifolium</i> - Gartengelbstab
Calluna vulgaris - Heidekraut	<i>Lonicera nigra</i> - Heckenkirsche
Chamaemespilus div. spec. - Zierquitte	<i>Lonicera periclymenum</i> - Waldgeißblatt
Corus florida - Blütenhartriegel	<i>Magnolia div. spec.</i> - Magnolie
Corus mas - Kometenkirche	<i>Malus div. spec.</i> - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	<i>Philadelphus div. spec.</i> - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	<i>Rosa div. spec.</i> - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	<i>Spiraea div. spec.</i> - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	<i>Weigela div. spec.</i> - Weigelie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	<i>Lonicera spec.</i> - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	<i>Polygonum aubertii</i> - Knotenrich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	<i>Wisteria sinensis</i> - Blauregen

Auf die Grenzblätter für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

2.2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchologie) oder der Unteren Denkmalschutzaufsicht unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälterezeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebedarf wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

2.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgebieter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgebieter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

2.5.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzfolien oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

2.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

2.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

13.11.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

21.05.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

21.05.2025

Die Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

10.09.2025

Die Bekanntmachungen erfolgen im Gründchen Bote als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grebenau.

Ausfertigungsvermerk:

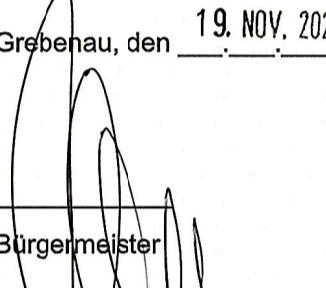
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Entwicklungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.



Rechtskraftvermerk:

Die Entwicklungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

19. NOV. 2025



Stadt Grebenau, Stadtteil Wallersdorf

Entwicklungssatzung "Baum