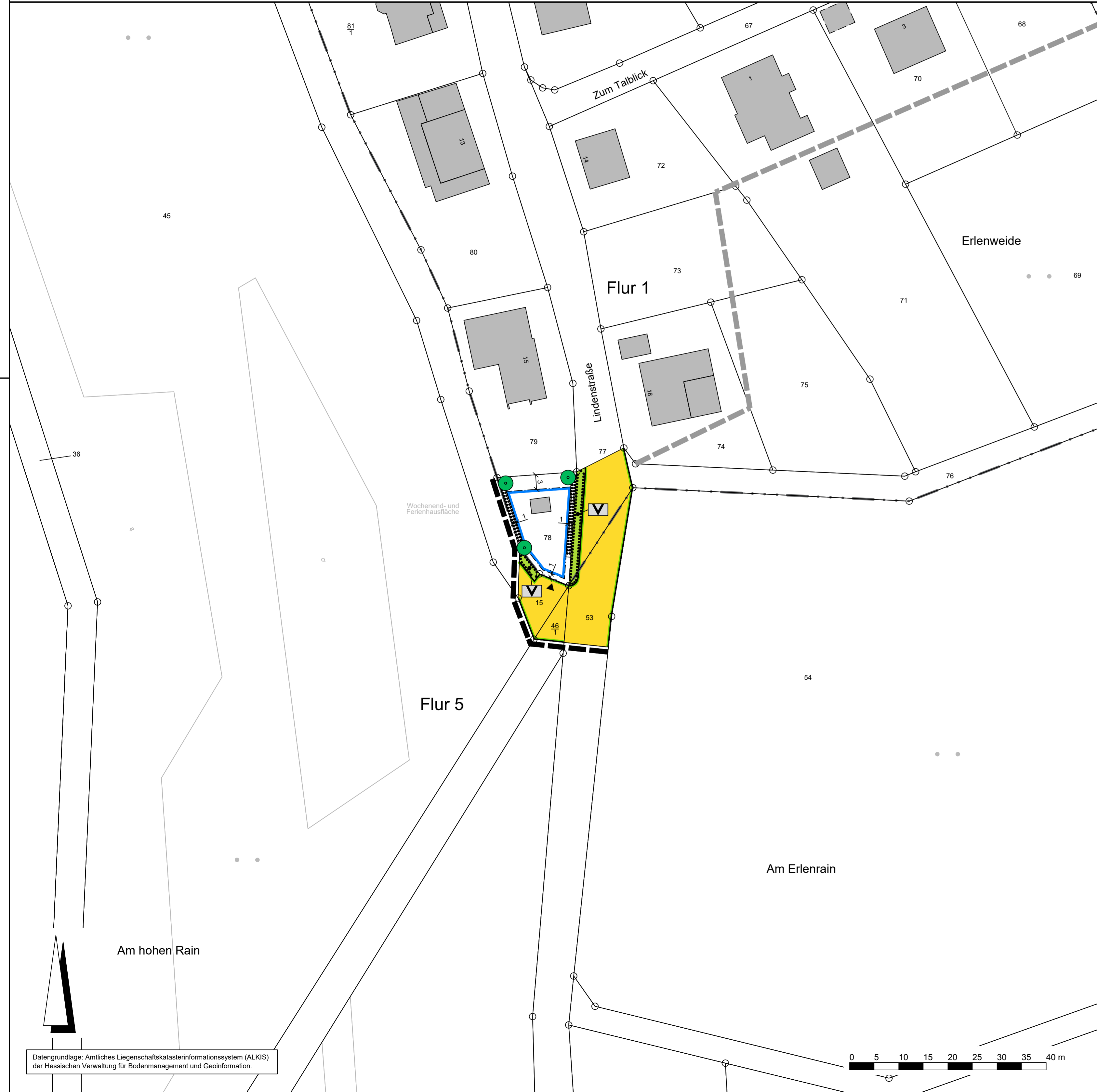


# Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Holzmühl

## Ergänzungssatzung "Westlich Lindenstraße"



### 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),  
Planzeichenerverordnung 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
- Flur 1 Flurnummer
- 79 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

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

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

#### Sonstige Darstellungen

- Angrenzende Abrundungssatzung
- Bemassung (verbindlich)

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1.1 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt:

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der östlichen Baugrenze (nur) durch Balkone oder Terrassen um bis zu 1 Meter zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

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

Im Plangebiet (Flur 1, Flurstück 78) ist eine Trockenmauer/Natursteinmauer mit einer Mindestbreite von 30 und einer Mindesthöhe von 90 cm zu errichten.

Maßnahmenempfehlung: Eine Bepflanzung der Mauer wird mit den folgenden Arten empfohlen: *Potentilla verna* - Frühlings-Fingerkraut; *Hieracium pilosella* - Kleines Habichtskraut; *Sedum sexangulare* oder *S. acre* - Mauerpfeffer; *Euphorbia cyparissias* - Zypressen-Wollfsmilch; *Armeria maritima elongata* - Gewöhnliche Grasnelke; *Carlina acaulis* - Silberdistel; *Echium vulgare* - Natternkopf; *Veronica spicata* - Ähriger Ehrenpreis.

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

#### 2.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

#### 2.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 HWG).

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

### 2.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WSG Steinau a.d.Str. Brunnen Neustall der Schutzzone III. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

### 2.4 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

### 2.5 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung 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 Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### 2.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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

2.6.2 Zur Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten geschützter Vogelarten sind im Plangebiet mindestens drei Nistkästen für den Feldsperling aufzuhängen.

2.6.3 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstuhzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

2.6.4 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.6.5 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

2.6.6 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils 2 4 m<sup>2</sup>, werden geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturen, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) empfohlen.

### 2.7 Schutz von Gehölzen in der Bauphase

Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Erhalt festgesetzten Gehölze in der Phase der Bauausführung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen sind.

### 2.8 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

- |                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> - Feldahorn      | <i>Quercus robur</i> - Stieleiche         |
| <i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn   | <i>Sorbus aria/intermedia</i> - Mehlbeere |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn | <i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche       |
| <i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche    | <i>Tilia cordata</i> - Winterlinde        |
| <i>Fraxinus excelsior</i> - Esche      | <i>Tilia platyphyllos</i> - Sommerlinde   |
| <i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche     |                                           |
| <i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche   |                                           |
| <i>Quercus petraea</i> - Traubeneiche  |                                           |

- |                                           |                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Quercus robur</i> - Stieleiche         | <i>Malus domestica</i> - Apfel              |
| <i>Sorbus aria/intermedia</i> - Mehlbeere | <i>Prunus avium</i> - Kulturkirsche         |
| <i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche       | <i>Prunus cerasus</i> - Sauerkirsche        |
| <i>Tilia cordata</i> - Winterlinde        | <i>Prunus div. spec.</i> - Kirsche, Pflaume |
| <i>Tilia platyphyllos</i> - Sommerlinde   | <i>Pyrus communis</i> - Birne               |
|                                           | <i>Pyrus pyraster</i> - Wildbirne           |

#### Artenliste 2 (Sträucher):

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

#### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- |                                             |                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Amelanchier div. spec.</i> - Felsenbirne | <i>Lonicera caprifolium</i> - Garteneiblisblatt  |
| <i>Calluna vulgaris</i> - Heidekraut        | <i>Lonicera nigra</i> - Heckenkirsche            |
| <i>Chaenomeles div. spec.</i> - Zierquitten | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> - Wilder Wein |
| <i>Cornus florida</i> - Blumenhartriegel    | <i>Humulus lupulus</i> - Echter Hopfen           |
| <i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche           | <i>Hydrangea petiolaris</i> - Kletter- Hortensie |
| <i>Deutzia div. spec.</i> - Deutzie         |                                                  |
| <i>Forsythia x intermedia</i> - Forsythie   |                                                  |
| <i>Hamamelis mollis</i> - Zaubernuss        |                                                  |
| <i>Hydrangea macrophylla</i> - Hortensie    |                                                  |

#### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- |                                                |                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Aristolochia macrophylla</i> - Pfefferwinde | <i>Lonicera spec.</i> - Heckenkirsche            |
| <i>Clematis vitalba</i> - Wald-Rebe            | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> - Wilder Wein |
| <i>Hedera helix</i> - Efeu                     |                                                  |
| <i>Polygonum aubertii</i> - Knöterich          |                                                  |
| <i>Wisteria sinensis</i> - Blauregen           |                                                  |

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

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.06.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.12.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.12.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Ergänzungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Freiensteinau, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

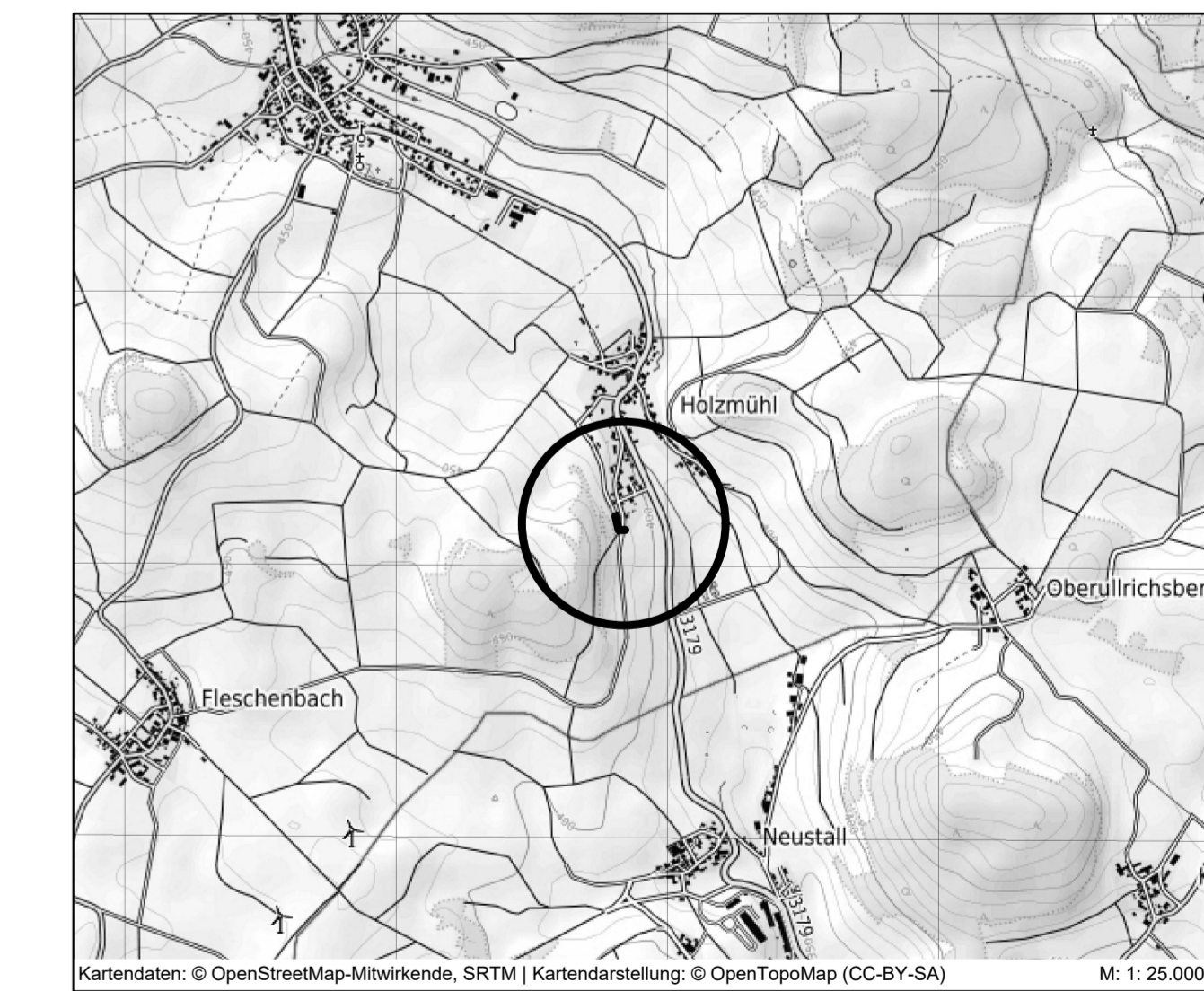
### Rechtskraftvermerk:

Der Ergänzungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_

Freiensteinau, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Holzmühl Ergänzungssatzung "Westlich Lindenstraße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 21.11.2024

Entwurf  
Projektleitung: Will  
CAD: M.Damm, L.Damm  
Maßstab: 1:500  
Projektnummer: 24-2901