

# Gemeinde Lautertal, Ortsteil Hopmannsfeld

## Ergänzungssatzung in dem Bereich "Schlitzgasse"



### 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
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

MDW

Dörfliches Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

Z

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

OKGeb.

Oberkante Gebäude

#### 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

EO

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Obstgehölzen

Anpflanzung von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

OD-Stein

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MDW	0,5	0,7	II	10,0 m

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

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO:

1.2.1 Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude beträgt im Bereich der ausgewiesenen Baugrenze 10 m über der Oberkante der Fahrbahn (Schlitzgasse), gemessen lotrecht in der Mitte des Grundstückes zur Schlitzgasse.

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

1.3.1 Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. Bsp. Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.3.2 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Obstgehölzen“ gilt: Vorhandene bauliche Anlagen sind zurückzubauen. Die Flächen sind mit einer regionaltypischen Saatgutmischung einzusäen und durch eine zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften (Hinweis für Mahdzeitpunkt: 1. Mahd ab dem 15. Juni, 2. Mahd frühestens 8 Wochen später). Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine mineralische Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Es sind 6 Hochstamm-Obstbäume in einem Abstand von mind. 8 m zu pflanzen. Diese sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenauswahl siehe Empfehlungsliste).

1.4 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Arten sind in Gruppen zu jeweils 4 - 6 Exemplaren zu pflanzen. Es gilt ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> (Artenauswahl siehe Empfehlungsliste).

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

#### 2.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal.

#### 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 nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### 2.3 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes "HQS Herstein", WSG-ID 535-213. 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 (HessenArchInfo) 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 Gebäudeenergiegesetz

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 Altlasten

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

#### 2.7 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. März bis 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.

Es wird auf § 35 HeNatG verwiesen, wonach zum Schutz nachtaktiver Tierarten (...) jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden soll. Dazu zählt in der Regel u.a. jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt. Hierbei gilt im Besonderen, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht (§ 35 Abs.1 Nr.2 HeNatG).

§ 37 HeNatG trifft Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden. Hiernach ist die Errichtung großflächiger vollständig transparenter oder spiegelder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> in der Regel unzulässig (§ 37 Abs.2 HeNatG). Weiterhin sind bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige und spiegelerde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs.3 HeNatG).

Gemäß § 35 Abs.9 HeNatG sind Schotterterrassen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs.1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.

#### 2.8 Abstandsregelung zu landwirtschaftlicher Nutzung

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz und das Schwengelecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

### 2.9 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

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

#### Obstbäume:

Malus domestica - Apfel  
Prunus avium - Kulturkirsche  
Prunus cerasus - Sauerkirsche  
Prunus div. spec. - Kirsche, Pfaffbaum  
Pyrus communis - Birne  
Pyrus pyrastris - Wildbirne

#### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens - Buchsbaum  
Cornus sanguinea - Roter Hartleigler  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Frangula alnus - Faulbaum  
Genista tinctoria - Färbeginster  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Malus sylvestris - Wildapfel  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Ribes div. spec. - Beerensträucher  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Purpurweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

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

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne  
Calluna vulgaris - Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. - Zierquälte  
Cornus florida - Blumenhartleigler  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. - Deutzie  
Forsythia x intermedia - Forsythie  
Hamamelis mollis - Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Lonicera caprifolium - Gartengelbblättrig  
Lonicera nigra - Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum - Waldgelbblättrig  
Magnolia div. spec. - Magnolie  
Malus div. spec. - Zierapfel  
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. - Rosen  
Spiraea div. spec. - Spiere  
Weigela div. spec. - Weigelia

#### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis vitalba - Wald-Rebe  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. - Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Knöterich  
Wisteria sinensis - 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 29.02.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.04.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.04.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lautertaler Nachrichten.

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

Lautertal, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

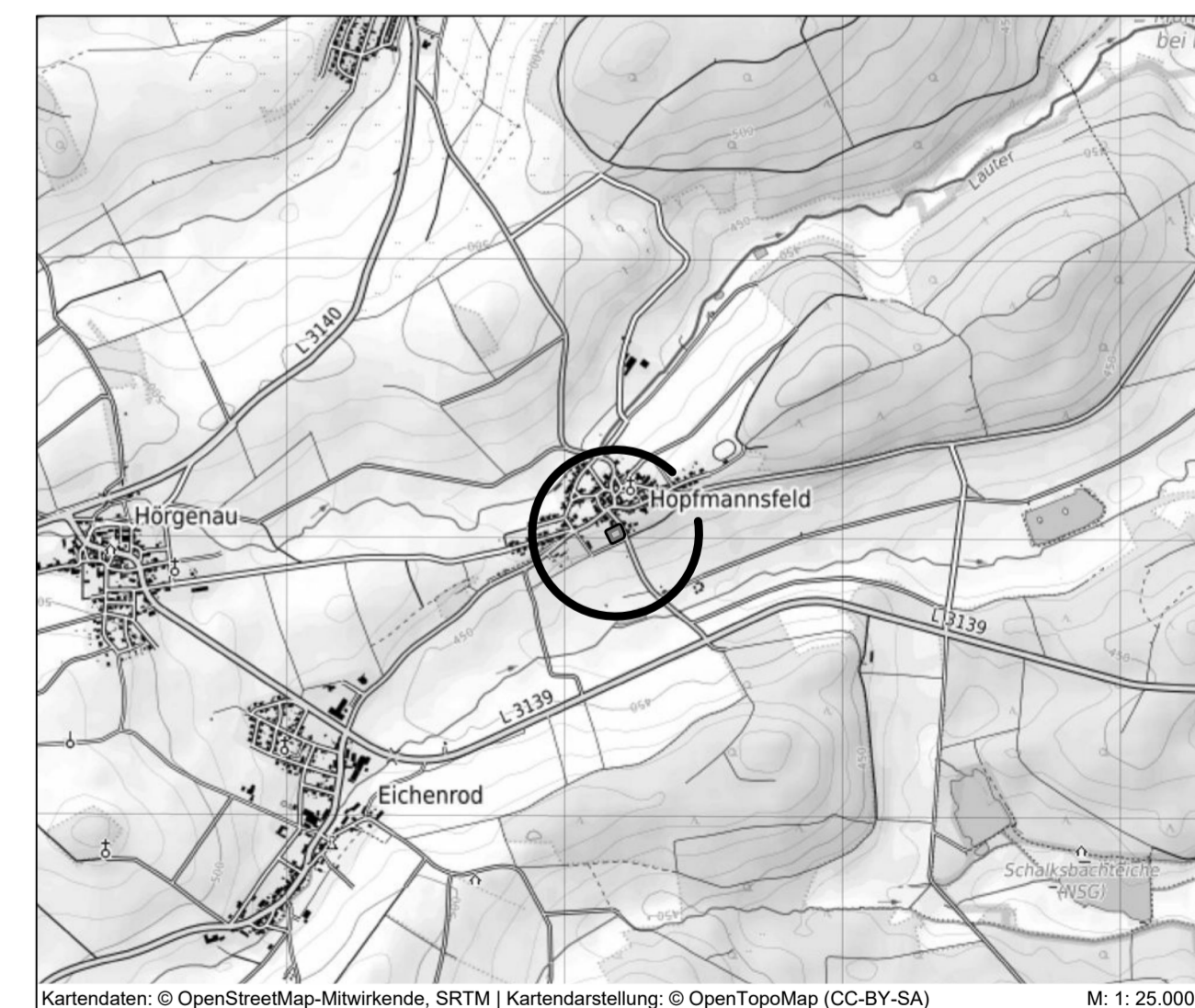
**Rechtskraftvermerk:**  
Die Ergänzungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Lautertal, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Gemeinde Lautertal, Ortsteil Hopmannsfeld**  
Ergänzungssatzung in dem Bereich "Schlitzgasse"



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

<b>Satzung</b>	Stand:	26.03.2024 04.04.2024 06.06.2024 18.09.2024
	Projektleitung: CAD: Maßstab: Projektnummer:	Spory, Wolf Wellstein, M.Damm 1 : 500 23-2963