

# Satzung

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 5 der hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim in Ihrer Sitzung am 29.10.2020 nachfolgende Satzung beschlossen.

## **§ 1 Gegenstand**

Das bebaute Gebiet „Mainzer Landstraße / L 3040“, das im Außenbereich liegt, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

## **§ 2 Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

- Flur 13, Flurstück 354
- Flur 13, Flurstück 363/2

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind im Lageplan vom 08.05.2019 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 4 Bauliche Nutzung**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der in § 2 festgelegten Grundstücken richtet sich nach § 34 BauGB.

## **§ 5 Abstands- und Verkehrsflächen**

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhalten.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nauheim in ihrer jeweiligen gültigen Form.

## **§ 6 Erschließung**

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

## **§ 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird gesondert über eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Nauheim und dem Bauherrn gesichert.

## **§ 8 Artenschutzmaßnahmen**

Die Räumung des Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf für Vögel dienender Strukturen muss zwischen Anfang Oktober und Ende Februar liegen.

Bauarbeiten dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz) durchgeführt werden, um Störungen mit jagenden Fledermäusen zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 3 Nistkästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter fest zu integrieren (sog. Niststeine).

Auch sind bei der Errichtung von Neubauten in die Wände Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine).

## **§ 9 Versickerung Niederschlagswasser**

Im Fall einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Dabei sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

## **§ 10 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Plangebiet und der dort anzutreffenden Grundwasserstände ist grundsätzlich auf eine Unterkellerung des Gebäudes zu verzichten. Eine Unterkellerung kommt ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn im Rahmen eines Nachweises von Baugrubenverbauten sichergestellt ist, dass die Baugrube und das Gebäude bauzeitig und im Endzustand vor (auch wilden) Oberflächen- und Schichtwässern geschützt ist und somit nachweisbar ist, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

## **§ 11 Immissionsschutz**

Aufgrund der örtlichen Lage an der Mainzer Landstraße und Kreuzungsbereich zur L3040 können Orientierungswertüberschreitungen auftreten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

## **§ 12 Gestaltung Vorgärten**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden Vorgärten mit Ausnahme von notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch gestaltet. Eine Abdeckung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder vergleichbaren Materialien ist unzulässig. Bei Gehölzen dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

### **§ 13 Hinweise zum Bodenschutz**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **§ 14 Hinweise zum Grundwasserschutz und zum Oberflächengewässer**

Das Vorhaben liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Für die Schutzzone III B geltende Verbote sind einzuhalten.

### **§ 15 Hinweis Einflussbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Auch liegt das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins.

### **§ 16 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nauheim, den \_\_\_\_\_

für den Gemeindevorstand der  
Gemeinde Nauheim

\_\_\_\_\_  
Jan Fischer  
Bürgermeister

Anlage: Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich

