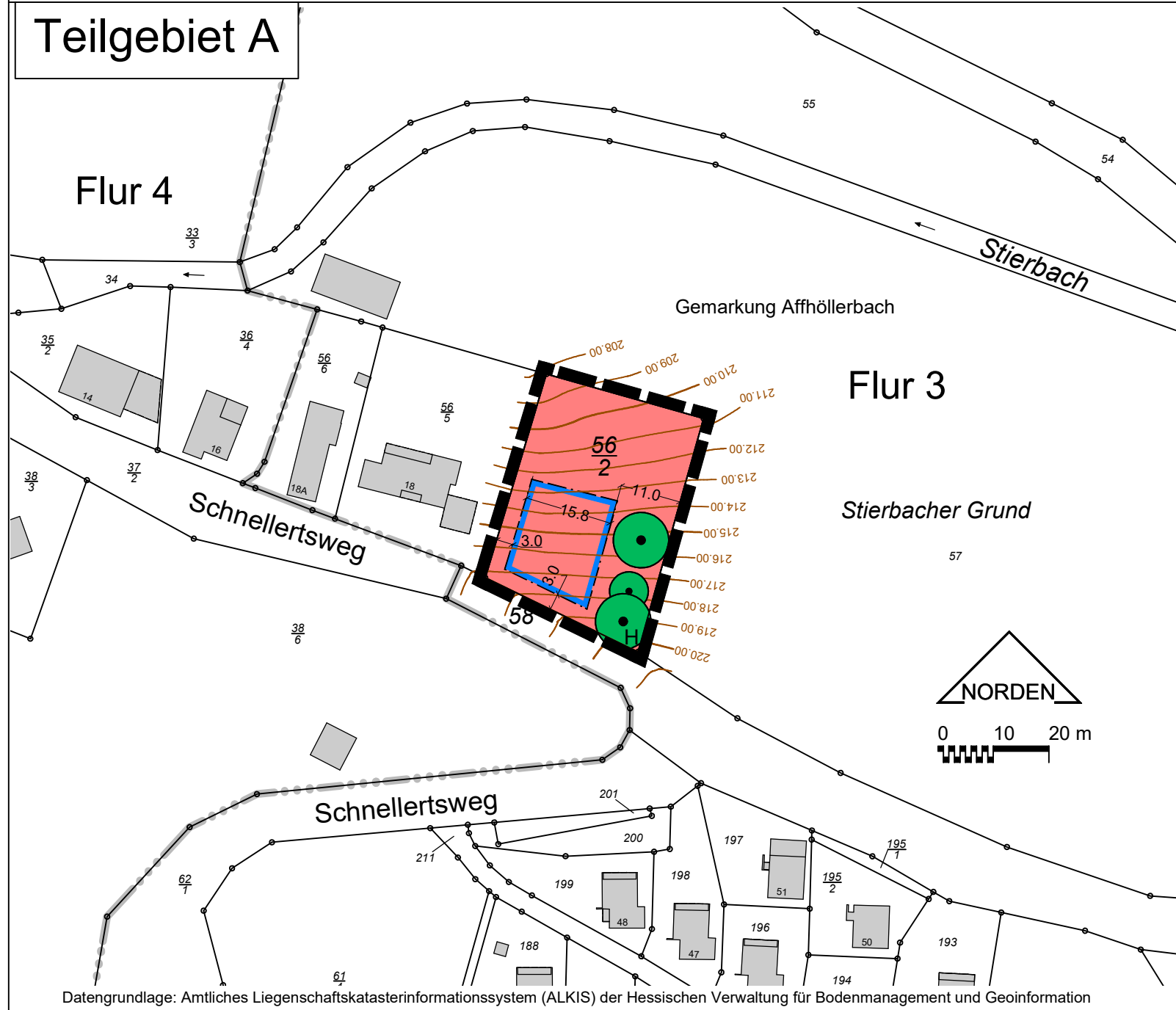
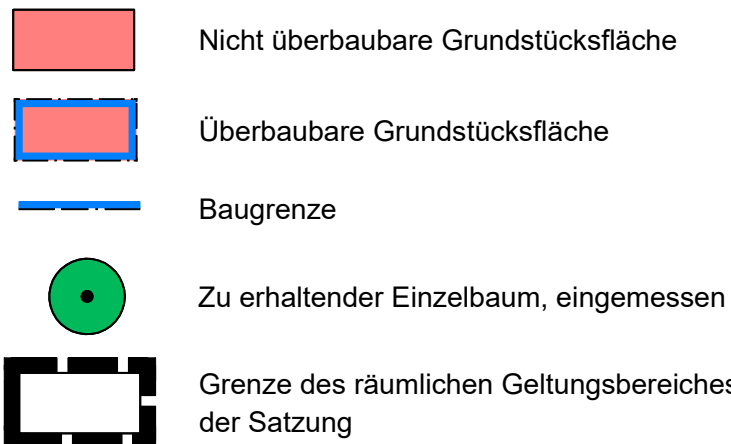


Teilgebiet A

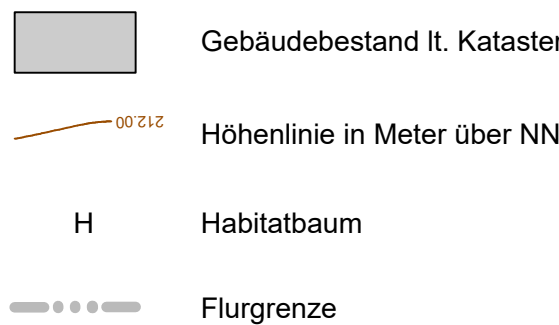


Zeichenerklärung

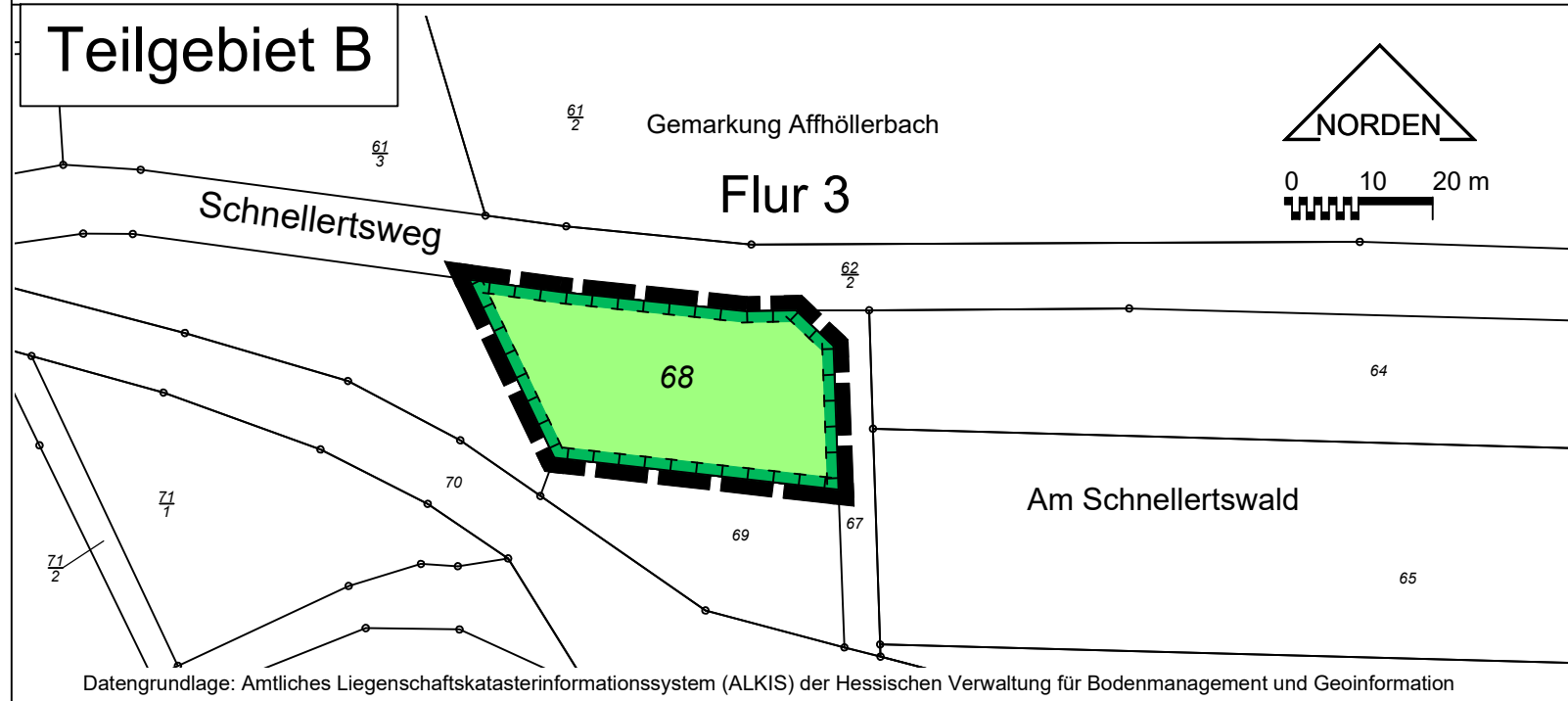
Festsetzungen



Hinweise

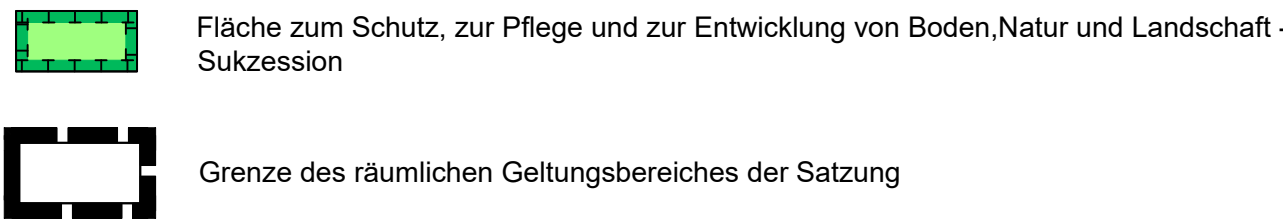


Teilgebiet B



Zeichenerklärung

Festsetzungen



Teilgebiet A

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten - gemessen in der Mitte der Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachhaut - bezogen auf das im Planbild durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

- **Zeitliche Einschränkung für Rodungs- und Rückschnittarbeiten:** Rodungs- und Rückschnittarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Demnach sind Rodungs- und Rückschnittarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässig.

- **Erhalt Habitatbaum / Ersatzhabitate in Form neuer Kästen:** Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche befindet sich ein Apfelbaum mit einer Asthöhle. Das Astloch eignet sich als Sommerquartier für Fledermäuse. Wird dieser Baum gefällt, müssen durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) Ersatzlebensräume im näheren Umfeld vorgesehen werden. Hierbei sind mindestens drei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen vorzusehen.

Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien nutzbaren Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Teilgebiet B

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession

Die festgesetzte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession“ dient ausschließlich der natürlichen und ungestörten Entwicklung von Vegetationsbeständen. So ist auf der gesamten Fläche die Nutzung und Pflege sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln einzustellen.

Teilgebiet A

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachgestaltung und Dachbegrünung

Als Dachformen sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Es sind rote bis braune sowie graue Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.

Auf mindestens 50 % der Dachflächen von Garagen oder Carports ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen. Hierzu ist die zu begrünende Dachfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen, extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm aufweisen.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Koniferen als Heckenpflanzung ist unzulässig.

Innerhalb der Grundstücksfreifläche sind drei Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Niederschlagswassernutzung

Das auf der Dachfläche des Baugrundstückes anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhalteziestern zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Regenrückhaltezisterne muss mindestens 25 l/m² Dachfläche des Hauptgebäudes betragen.

Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Kampfmittel

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligen Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Eine Abstrahlung in die umgebende freie Landschaft, d.h. nach Norden und Osten ist nicht zulässig.

Frühere bergbauliche Tätigkeiten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer erloschenen Bergbauberechtigung, in der Ende des 19. Jh. geringfügige Untersuchungsarbeiten stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Abflussminderung

Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen und Freiflächen empfohlen.

Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 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 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.01.2026 bis 02.03.2026

Beschluss

Als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.05.2026

Datum Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 28.05.2026 beschlossener Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 „Stierbacher Grund“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Satzungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Datum Unterschrift

Katasterstand

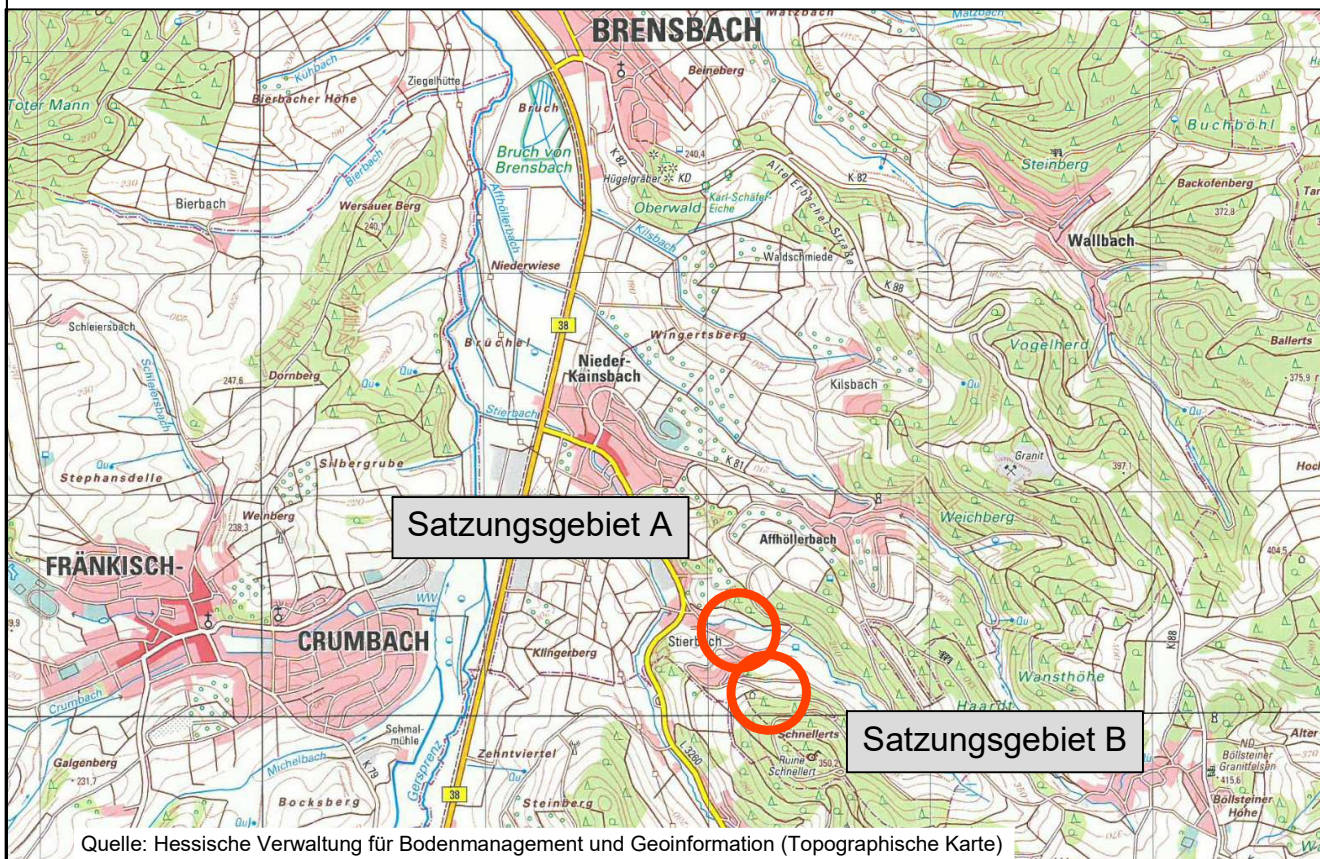
Stand der Planunterlagen: November 2020

Bekanntmachung

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

Datum Unterschrift

Übersichtskarte



Gemeinde Brensbach

Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Stierbacher Grund“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PC50028-P
Stand : Mai 2026

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de