

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan "Am Berg"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Allertshofen Flur 2, Nr. 1 (teilweise), 5 (teilweise) sowie Flur 3, Nr. 183 (teilweise), 190 (teilweise), 191 (telweise), 36/1 (Ausgleichsfl.) und Nr. 66 (Ausgleichsfl.)

L E G E N D E (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanV 90, BGBl. 1991 I S. 58)		
GRZ	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
	Bauweise, hier: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauVO
	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HGO § 87 Abs. 3 Nr. 4 HGO
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 1 BauVO und § 16 Abs. 5 BauVO
---	Firstrichtung Bestand	
	Gebäude Bestand	

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2003 beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 19.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004 öffentlich ausgelegt.

§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.03.2004 und Fristsetzung bis einschließlich 19.04.2004 versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 12.07.2004 bis einschließlich 12.08.2004, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 20.09.2004 als Sitzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrens-schritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

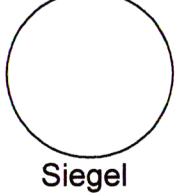


Unterschrift
Klaus Peter Schmitt
Bürgermeister

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am ... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal



Unterschrift

NUTZUNGSSCHABLONE									
Zonen	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	FH (Fläche in m² pro Baupunkt ¹⁾)	TWH (Tiefe in m pro Baupunkt ²⁾)	TW
			II	GRZ	GRZ				
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)		II	0,4	0,8	Sattel-, Walmdach 25° - 41° a. T.	10,00	6,00	
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)		II+D	0,4	0,8	Sattel-, Walmdach 25° - 41° a. T.	9,00	5,00	

¹ Publiziert bzw. versetzter Publiziert als Sonderform eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
² Baupunkt = Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stenztzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Stengerräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor der Ausführung von Bauarbeiten oder Pflanzarbeiten im Nebbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Naupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über eine Loschzeit von mindestens 2 Stunden und bei mindestens 2 bar Fließdruck aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4055 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschbehälter, Zisterne) sicherzustellen.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

"Am Berg"



Dipl.-Ing. (TH) Dirk Hehrlich
BERATER/INGENIEUR
STADTPLANER

LILIENTHALSTRASSE 2
64266 HEPPENHEIM

Telefon: 06252 - 689120
0700 - INFRAPRO
Fax: 06252 - 689120

E-Mail: mail@infra-pro.de
Web: www.infra-pro.de

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEUR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTE

1690

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal "Am Berg", im Ortsteil Allertshofen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungs-verordnung (BauNVO)

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

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind unzulässig

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
2.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die Firsthöhe (FH). Dieser ist bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. Der angegebene Wert darf durch technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.
2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse (II) begrenzt, wobei im Teilbereich B das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss (II+D).

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

3.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
3.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HGO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
3.4 Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die vorgegebene Firstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt. Sofern eine zeichnerische Festsetzung der vorgegebenen Firstrichtung nicht erfolgt ist, ist die Stellung baulicher Anlagen freigestellt.

4. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

4.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechende Gelände zur Verfügung zu stellen.
4.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und überbaute Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenbereichen, d.h. der Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Straßenseitige Baugrenze), zulässig.
4.3 Die Breite des Einfahrtbereiches der Grundstückszufahrt (z.B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 10,0 m je Grundstück gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 3 nebeneinander liegende und direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbare Stellplätze zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

5.1 Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist unzulässig.

6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Innerhalb der Grundstücke Gemarkung Allertshofen, Flur 3, Nr. 36/1 und Nr. 66 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Grundstück Nr. 36/ 1 (insgesamt 2.660 m²), Grundstück Nr. 66 (Maßnahme auf insgesamt 940 m² - räumliche Lage gemäß zeichnerischer Darstellung) auf einem von Norden nach Süden verlaufender Streifen in einer Größe von 20 x 47 m, ist ein ausgeprägter Waldmantel mit standortgerechten Sträuchern als Übergang zwischen Wald und Grünland anzulegen, die benannten Flächen sind mit Eichen anzupflanzen.
Die Vorgaben des Grünordnungsplanes zur Qualität und Umsetzung der Anpflanzungen sind bindend.

7. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.
7.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Sichtschutz Arten der folgenden Auswahlliste für standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen:

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Castanea sativa - Eßkastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuß
Fraxinus excelsior - Esche
Pinus avium - Vogeleiche
Pinus communis - Wildbirne
Quercus robur - Stieleiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche (*)
Hochstammige Obstbäume

Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Corylus avellana - Haselnuß (*)
Crataegus monogyna - Schiele (*)
Eunomus europaeus - Pfaffenkirschen
Ligustrum vulgare - Liguster (*)
Pinus spinoza - Schiele (*)
Rosa canina - Hundrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Sorbus domestica - Stieleiche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder (*)
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball (*)

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

Das Grundstück Flur 3, Nr. 190, auf dem die Erhaltung und Neupflanzung der Obstbäume festgesetzt ist, ist durch die Anpflanzung einer standortgerechten, aus heimischen Arten aufgebauten Hecke aufzuwerten.
Die dafür in Frage kommenden Arten sind in der obigen Liste durch ein Sternchen gekennzeichnet.

Die Sträucher sind zweireihig mit einem Abstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,50 m versetzt zu pflanzen.

Die Bäume sollten mit einem Abstand von 12 m versetzt gepflanzt werden.
Die Pflanzfläche ist vor Verbleiss zu schützen und daher mit einem 1,5 m hohen Zaun (Sechseckgeflecht) einzuzäunen.

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str. 2cv; Mindestgröße 75-100 cm; keine Containerware;
Baumarten (kleinkronig): Hei 2cv; Mindestgröße 100-125 cm;
Baumarten (großkronig): H 3cv; Mindeststammumfang 8-10 cm;
Es ist darauf zu achten, nur nicht maschinell entlaubtes Pflanzgut einzusetzen.

8. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18202: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieses Bewuchses insbesondere die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflanzen, Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HGO

1. § 81 (1) Nr. 1 HGO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Aus gestalterischen Gründen wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachtrauf festgesetzt. Bezugspunkt ist Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.
1.2 Geeignete Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegeln oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dachdeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtonen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblechdeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.
1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
1.4 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel-, (Sattel-) oder Schiepgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Giebeln zur Gebäudeecke muss bei Schiepgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammenstoßen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

2. § 81 (1) Nr. 3 HGO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 30cm zulässig.
2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zäunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubbäumen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 4 HGO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

3.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittüpfelpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HGO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksstelle sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gliederlich anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.
4.2 Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, ebenfalls als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
4.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen auszubilden (z. B. Breittüpfelpflaster, Rasengittersteine etc.).

C. § 81 (2) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung, etc.)
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorliegenden Vorbehandlung zuzuführen.
Sind bei einem Gebäude Dachflächenanteile über 50 m² der Gesamtfäche kupfer-, zink- oder bleigedeckt oder sind Dachrinnen und Fallrohre aus diesen Materialien hergestellt, ist eine Versickerung ggf. nicht erlaubnissfähig; in diesen Fällen sind entsprechende Informationen einzuleiten und ggf. eine Erlaubnis zu beantragen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.