

Bebauungsplan Brunkelswiese

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:
- Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiet	Nutzung	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise
WA	Einzelhaus	1	0,4	0,7	offen

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind, (z.B. durch wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster)

Die GFZ wird mit 0,7 festgelegt, damit sind Nicht-Vollgeschosse in der GFZ beinhaltet.

1.2.1 Die Traufhöhe beträgt bezogen auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden max. 5,0 m im Mittel über talseitigem Gelände.

1.2.2 Die Sockelhöhe wird mit max. 1,0 m über dem Mittel des natürlichen Geländes festgesetzt.

1.2.3 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Bereich der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.5 Bei dem Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen im Nahbereich von Ver- oder Entsorgungstrassen sind geeignete Baumschutzmaßnahmen zu treffen.

2.0 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die östliche gelegene Straße „Römerberg“. Die nördlich des Grundstücks gelegene Zufahrtstraße dient auch als Feuerwehrzufahrt zum Brunkelsbach. Diese Feuerwehrzufahrt sowie der das südwestliche Grundstück erschließende Zufahrtsweg sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB.

Die genannten Flächen sind als Pflasterflächen mit großem Fugenabstand oder als wassergebundene Decken anzulegen, gleiches gilt für die Zuwege zu den einzelnen Grundstücken.

3.0 Grünflächen

3.1 Der unterirdische Kanal ist in einer Breite von 2,50 m auf jeder Seite von Bebauung freizuhalten. Im weiteren Nahbereich sind geeignete Baumschutzmaßnahmen zu treffen.

3.2 Die in den landschaftsplanerischen Festsetzungen konkret bezeichneten Maßnahmen sind mit der Bebauung des Grundstückes umzusetzen.

3.3 Bei der Bepflanzung der innerörtlichen privaten Grünflächen ist darauf zu achten, dass es nicht zu unnötigen Verschattungen der Gebäude kommt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB + § 118 Abs. 4 HBO

1.0 Dachgestaltung

1.1 Zulässig sind Satteldächer.
1.1.1 Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 40 - 60°. Die Firstrichtung ist parallel zum Bachlauf festgelegt.

1.2.1 Zulässiges Material für die Dachdeckung der Satteldächer sind Ziegel braun oder rot.

1.3 Aktive Solarenergienutzung
Zusammenhängende Absorberflächen dürfen nicht größer als 7,5 m² sein. Absorberflächen können in die Dachfläche integriert oder aufmontiert sein. Der Abstand vom Ortsgang ist mit mindestens 1,5 m, der Abstand von First und Traufe mit mindestens 0,8 m festgesetzt. Die Absorberflächen sind parallel der Dachflächen anzuordnen.

2.0 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, Gehölze und Zäune zulässig. Die Zäune dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Zäune sind durchgehend mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Als Grundstücksbegrenzung zu den südlich gelegenen Nutzgärten sind nur Hecken oder Gehölze zulässig.

3.0 Freiflächen

Auf den privaten Freiflächen ist das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zurückzuhalten oder zu verwenden.

4.0 Verkehrsflächen und Wege

Die Verkehrswege und Parkplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Bauweisen zu erstellen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB + § 3 Abs. 4 HENaG

1.0 Pflanzgebot von Bäumen

1.1 Einbindung in die Landschaft
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wird folgendes festgesetzt:
Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung der Gebäude in die Landschaft mit Baum- und Strauchgruppen heimischer Arten zu bepflanzen. Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen.

1.2 Erhaltung des Gebietscharakters
Im Geltungsbereich der Gestaltsatzung sind mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen die natürlichen topographischen Gegebenheiten (Hänge, Mulden, Senken) zu sichern. Als Grundstücksbegrenzung zu den Nutzgärten sind nur Hecken oder Gehölze zulässig.

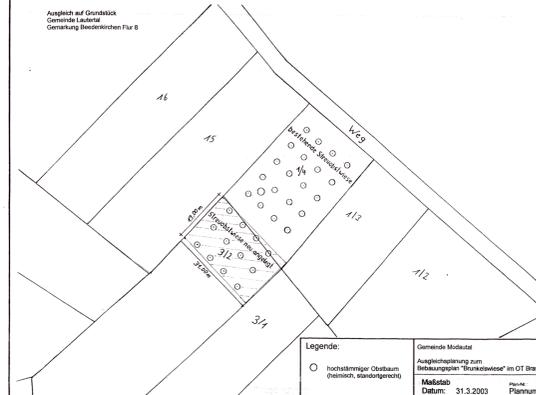
1.3 Bevorzugung heimischer Arten
Im Geltungsbereich der Gestaltsatzung sind Standorten entlang des Brunkelsbaches standortgerechte und heimische Arten zu pflanzen. Im Rahmen der Eingriffsminderung ist eine Bepflanzung des das Grundstück umgebenden Zaunes mit Kletter- und Schlingpflanzen durchzuführen.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Quercus rubra	Rhamnus catharticus
Berberis ottaviana	Cornus mas
Cornus sanguinea	Ligustrum vulgare
Rosa rugosa	Euonymus fort. (in Sorten)
Rosa avensis	Syringa vulgaris
Corylus avellana	Sorbus aucuparia
Viburnum lantana	Acer campestre
Rubus fruticosus	Parthenocissus quinquefolia
Clematis viticella	Hedera helix
Sambucus nigra	

Als hochstämmige Obstbäume kommen in Betracht:

Weißer Klarapfel	James Grieve
Gravensteiner	Geheimrat Dr. Oldenburg
Goldparmäne	Kaiser Wilhelm
Goldrenette	Winterrambur
Frühe von Trevoux	Clapps Liebling
Gute Luise	Hauszetschge



Aufstellungsbeschluss	
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung	Beschlossen am: 14.11.1994
Bürgermeister Klaus Peter Scheilhaus Bürgermeister	Unterschrift:

Bürgerbeteiligung	
Bürgerbeteiligung ist erfolgt	Datum: 15.02.2002

Offenlegung	
Öffentlich ausgelegt:	vom 25.02. bis 08.04.02
Bürgermeister Klaus Peter Scheilhaus Bürgermeister	Unterschrift:

Satzungsbeschluss	
Die Gestaltsatzung wurde beschlossen	Datum: 19.09.2005
Bürgermeister Klaus Peter Scheilhaus Bürgermeister	Unterschrift:

Amtliche Bekanntmachung	
Veröffentlicht am	Datum: 21.10.2005

Geändert	
1. Änderung	Datum:
Bürgermeister	Unterschrift:

Planzeichenerklärung

1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,7 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
5,0 m Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe über talseitigem Gelände als Höchstmaß

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 25 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
--- Baulinie

4.0 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, hier: Anliegerweg und Feuerwehrzufahrt

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

◇-◇ Unterterridischer Kanal (DN 300 STZ)

6.0 Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

▨ private Grünflächen

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:

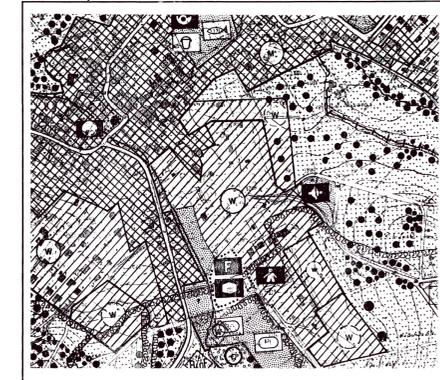
⊙ Bäume
⊙ Sträucher

8.0 Sonstige Planzeichen

↔ Verbindliche Hauptfirstrichtung
▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
St Nebenanlagen, hier: Stellplätze Pkw
GA Nebenanlagen, hier: Garagen
▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen



Übersichtsplan 1: 5.000



Bebauungsplan Brunkelswiese mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Modautal	Ortsteil Brandau
Planungsstand: Dezember 2003	Maßstab: 1: 500
Plan 1 von 1	

Ökologie und Stadtentwicklung
M.A. Geograph Peter C. Beck

Liebigstraße 3 · 64293 Darmstadt · Tel.: 06151 / 296959 · Fax.: 06151 / 296927