

# Bebauungsplan "Odenwaldstraße 69" der GEMEINDE MODAUTAL im Ortsteil Brandau

für das Flurstück in der Gemarkung Brandau, Flur 2, Nr. 71/3

## PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500

### § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **18.08.2008** beschlossen.

### § 3 (2) i.V.m. § 13a (2) und § 13 (2) BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **22.12.2008** bis einschließlich **30.01.2009**, öffentlich ausgelegt.

### § 10 (1) BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **23.03.2009** als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Modautal

Modautal, den 1.01.2009



Bürgermeister Jörg Lautenschläger

### § 10 (3) BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.01.2009 des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Modautal

Modautal, den 16.01.2009



Bürgermeister Jörg Lautenschläger

## RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNatSchG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

## LEGENDE

(nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung  
und der Bauweise  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Ergänzende Planzeichen

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

s. textl. Festsetzung A 3.5

Überschwemmungsgebiet der Modau  
(nachrichtliche Übernahme)

Gebäude (Bestand)

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

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

1.1 Sattel- oder Schlepplagen als Dachaufbauten sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 m betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

- 2.1 Mauern als Abgrenzung des Grundstücks sind nur außerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zaunanlagen aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.
- 2.3 Für Zaunanlagen im Bereich der privaten Grünfläche ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.4 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen Gehölzen (vgl. Artenliste) zu pflanzen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

### 3. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen):

- 3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z.B. Breitflurpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

## C § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

- 1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern z.B.:
  - auf wasserundurchlässig befestigten Flächen zu versickern;
  - in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwerten (z.B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.);
  - dezentral zu sammeln und in dezentrale/zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke abzuleiten. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. anzulegen.
 Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

## D Hinweise

### 1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### 2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich 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 Baupflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger auszuführen.

### 3. Abwasserbehandlung:

Die Einleitung von Drainage- oder Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Modautal sind zu beachten (aktueller Stand: 01.01.2008).

### 4. Sicherstellung des Brandschutzes:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löscheinheit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löscheicht, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. 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 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. 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.

### 5. Überschwemmungsgebiet:

Der Südrand des Plangebiets liegt - wie im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt - mit einem Streifen von bis zu 7,50 m Breite im Überschwemmungsgebiet der Modau. In diesem Überschwemmungsgebiet sind bauliche Anlagen, wie z.B. auch Gartenhütten, Carports, Geländeauffüllungen etc., unzulässig.

## NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung	Firsthöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ			
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	III	0,4	1,2	Sattel-/Walmdach 25° - 45°	-	-
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II* <sup>2)</sup>	GR 250 m <sup>2</sup>	-	Sattel-/Walm-/Zelldach 25° - 45°	11,50	7,00

<sup>1)</sup> Bezugspunkt: anstehendes Gelände an der südöstlichen Ecke der Neubebauung.

<sup>2)</sup> Das zweite Vollgeschoss kann entweder im Dach oder im untersten Geschoss errichtet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Modautal „Odenwaldstraße 69“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR) bzw. die Grundflächenzahl (GFZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaße bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Teilbereich A auf drei (III) und im Teilbereich B auf maximal zwei (II\* = das zweite Vollgeschoss kann entweder im Dach oder im untersten Geschoss errichtet werden) begrenzt.
- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für den Teilbereich B durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der First- und Traufwandhöhe festgesetzt.

#### 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 3.1 Für den Teilbereich A wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Teilbereich B ist ausschließlich ein Einzelhaus zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.4 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 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- 3.5 Südlich der in der Planzeichnung rotgestrichelt dargestellten Linie sind - mit Ausnahme einer ortsüblichen Einzäunung - jegliche baulichen Anlagen unzulässig.

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

- 4.1 Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 4.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlichen Abstandflächen der Hauptgebäude gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO) zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche / Baugrenze) zulässig.
- 4.3 Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen.

#### 5. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 5.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z.B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

Bäume:	Feldahorn	Sträucher:	Feldahorn
Acer campestre <sup>1),2)</sup>	Acer campestre <sup>2),3)</sup>	Acer campestre <sup>2),3)</sup>	Feldahorn
Acer platanoides <sup>3)</sup>	Acer platanoides <sup>2),3)</sup>	Carpinus betulus <sup>2),3)</sup>	Hainbuche
Acer pseudoplatanus <sup>3)</sup>	Bergahorn	Cornus mas <sup>2),3)</sup>	Kornelkirsche
Betula pendula <sup>3)</sup>	Birke	Cornus sanguinea	Roter Hartrie gel
Castanea sativa <sup>1),2),3)</sup>	Ess-Kastanie	Corylus avellana <sup>2)</sup>	Hasel
Carpinus betulus <sup>1),2),3)</sup>	Hainbuche	Crataegus monogyna <sup>2),3)</sup>	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium <sup>1)</sup>	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare <sup>2)</sup>	Liguster
Prunus padus <sup>1)</sup>	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum <sup>2)</sup>	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis <sup>1),2),3)</sup>	Wildbirne	Ribes alpinum <sup>2)</sup>	Alpen-Johannisbeere
Salix caprea <sup>1)</sup>	Salweide	Rosa arvensis	Feldrose
Sorbus aucuparia <sup>1)</sup>	Eberesche	Rosa canina <sup>2)</sup>	Hundsrose
Tilia cordata <sup>3)</sup>	Winter-Linde	Sambucus nigra <sup>3)</sup>	Schwarzer Holunder
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		

dorftypisches Element: Walnuss

<sup>1)</sup> kleinkronige/mittelgroße Bäume

<sup>2)</sup> ungiftige, für Kinder ungefährliche Arten

<sup>3)</sup> ungiftige, für Kinder ungefährliche Arten

<sup>4)</sup> schnittverträgliche Heckengehölze

**Schling- und Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknoterich

dorftypische Elemente:

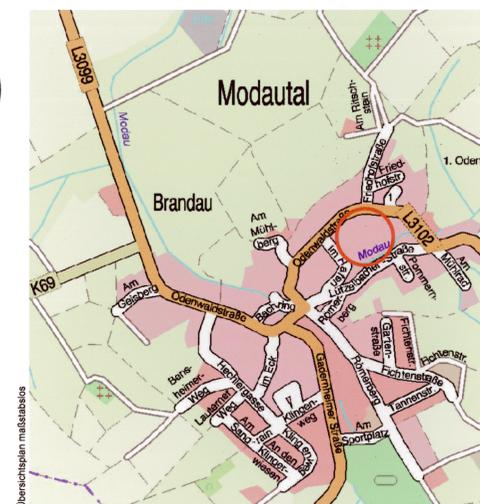
Echter Wein

Spallierobst

- 5.2 Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume der oben aufgeführten Arten, Mindeststammumfang 14-16 cm, als Ersatz für zu entfernende Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.



## GEMEINDE MODAUTAL Bebauungsplan "Odenwaldstraße 69"



Maßstab: 1 : 500

Planstand: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

Datum: 23. März 2009

Proj.-Nr.: 05.28P



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH  
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIENSWEG 4  
64646 HEFFENHEIM

FON: 06252 - 689090  
FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE  
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

**INFRAPRO**  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR  
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTIERUNGEN  
2055