

# 3. Änderung Bebauungsplan "Am Kirchberg"

Gemarkung Ernsthofen, Flur 1, Nr. 10/2, 11, 12, 13, 16/1, 16/2, 16/4, 16/5, 23/1-7, 54/3-7, 55/2, 55/3, 56/2, 56/3, 57/2, 57/3 u. teilw. Nr. 9, 22, 42, 46, 55/1, 56/1 u. 57/1

# Gemeinde Modautal, OT Ernsthofen

## PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE							
Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	TWH	FH	Dachform	
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Zahl der Vollgeschosse	(Traufwandhöhe) (Angaben in Metern)	(Firsthöhe)		
A	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	II	0,4	0,8	7,50	Satteldach <sup>1)</sup> 25° - 45°
B	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	II	0,4	0,8	7,50	Satteldach <sup>1)</sup> 25° - 45°
C	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	I	0,4	0,5	4,50	Satteldach <sup>1)</sup> 25° - 45°

<sup>1)</sup> Putz- bzw. versetztes Putz- als Sonderform eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig. Zeltlicher sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## VERFAHRENSNACHWEISE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **25.06.2012** die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.08.2012** ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **25.06.2012** den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **03.08.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom **06.08.2012** bis einschließlich **07.09.2012** öffentlich ausliegen.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom **02.08.2012** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:**  
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **08.10.2012** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**  
Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am **08.10.2012** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberg", bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, den 16.12.2012



Bürgermeister

- Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**  
Die 3. Änderung des Bebauungsplans bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**  
Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am **30.11.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberg" tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, den 03.12.2012



Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit dem Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Modautal "Am Kirchberg" im Ortsteil Ernsthofen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.  
Die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberg" übernimmt inhaltlich und vollumfänglich die 2. Änderung in allen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans der 2. Änderung werden inhaltlich nicht abgeändert und bestehen unverändert fort. Daher sind nachfolgend die bereits rechtskräftigen Festsetzungen deklaratorisch wiedergegeben.  
Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erfolgen für die Teilbereiche A, B und C und werden in der Nutzungsschablone vorgenommen.

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

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:**
  - Als Art der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen A, B und C „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:**
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen A, B und C über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in den Teilbereichen A, B und C durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) sowie für den Teilbereich A durch zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe (FH) festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
  - In den Teilbereichen A, B und C sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (z. B. HBO) ohne räumliche Einschränkung (z. B. durch Festsetzung von Baugrenzen) zulässig; es ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig.
  - In den Teilbereichen A, B und C sind die überbaubaren Flächen (Baufenster) gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p><b>1. Bauweise, Baugrenzen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p>  | <p><b>3. Verkehrsflächen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: unbefestigter Wirtschaftsweg<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p>   | <p><b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)</p> | <p><b>7. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Baum, Bestand</p> <p>Baum, Planung</p> <p>Gebäude, Bestand</p> |
| <p><b>2. Dichtungen und Anlagen zur Vernetzung mit Gärten und Oberleitungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturland Zweckbestimmung Gebäude und Erntung<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten</p> | <p><b>4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Wasserzuzone III</p> <p><b>5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> | <p><b>8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b><br/>(§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes<br/>(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksfläche<br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)</p>  |   |

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal	Fassung Satzung 08.10.2012
Proj.-Nr. 05.38K	gez. DHimm
	Datum der letzten Änderung 11.09.2012





### GEMEINDE MODAUTAL

## 3. Änderung Bebauungsplan "Am Kirchberg"

Gemarkung Ernsthofen, Flur 1

### Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

**INFRA PRO**  
Infrastrukturelle  
Projektösungen  
Am Erbachswiesweg 4  
64646 Heppenheim

Fon 06252 - 68 90 90  
Fax 06252 - 68 90 91  
mail mail@infra-pro.de  
web www.infra-pro.de

2404