



KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG Baubauaufsicht	
16. SEP. 2005	
AZ	

Südwestlich des Schlosses

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der sind hinsichtlich ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem seit dem 16.01.1964 rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Modautal im Ortsteil Ernsthofen „Südwestlich des Schlosses“.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die vorliegenden textlichen Festsetzungen ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 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.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt; GRZ = 0,35; GFZ = 0,7; Zahl der Vollgeschosse: II
- 2.2 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

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

- 3.1 Es gilt offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO); es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen werden gemäß Planzeichnung durch Symbol festgesetzt (siehe Legende): vordere Baugrenze (durchgezogene Linie) sowie hintere Baugrenze (strichlierte Linie).



KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG Bauaufsicht	
16. SEP. 2005	
Sicherheitsbeauftragter	
AZ	

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

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 13 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

- 1.1 Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung von 50° a. T. zulässig.
- 1.2 Für Garagengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

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

- 2.1 Zu öffentlichen Flächen sind Mauern, Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

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

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

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

- 4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht für zulässige Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.2 Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, ebenfalls als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern,



KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG Bauaufsicht	
16 SEP 2005	
„Südwestlich des Schlosses“	
AZ	

Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

- 4.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C Hinweise

1 Verwenden von Niederschlagswasser (§ 87 (2) Nr. 3 HBO)

- 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 / 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 festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

bekannt gemacht am 27.05.2005