

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan "Kleingartenanlage"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 102/1 teilweise, 117, 118, 119, 120, 121, 122.

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 56)		
GR	zulässige Grundfläche baulicher Anlagen als Obergrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Öffentliche Verkehrsfläche, hier: unbefestigter Wirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bauverbotszone	HWG
	nachrichtlich: Öffentliche Strassenverkehrsfläche (K 134)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANVERFAHREN

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

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.04.2002 beschlossen.

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

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 17.05.2002 bis einschließlich 17.06.2002 öffentlich ausgelegt.

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

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.05.2002 und Fristsetzung bis einschließlich 17.06.2002 versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 24.02.2003 bis einschließlich 24.03.2003, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 08.09.2003 als Satzung beschlossen.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal



Unterschrift
Klaus Peter Schellhass
Bürgermeister

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 26.09.2003 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal



Unterschrift
Klaus Peter Schellhass
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

NUTZUNGSSCHABLONE						
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)	Zahl der Vollgeschosse	GR	GF	Höhe baulicher Anlagen (Angabe in Meter über Seequerschnitt ¹⁾)
gemäß textlicher Festsetzung Teil A, Nr. 1	--	--	24	m²	--	2,50

¹⁾ Bezugspunkt = Höhe des im Geltungsbereich verlaufenden Wirtschaftsweges (öffentliche Verkehrsfläche) in Wegesmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

C 2 Löschwasserversorgung

Gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) obliegt die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich im Rahmen des Objektschutzes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen.

Sind die Grundstücke nicht oder auch nur unzureichend durch die öffentliche Wasserversorgung / Löschwasserversorgung erschlossen, können die einzeln betroffenen Nutzungsberechtigten von der Gemeinde verantwortlich gemacht werden für die Sicherstellung einer angemessenen, im Sinne des geltenden Rechts ausreichenden Löschwasserversorgung und dazu verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes bereit zu stellen und den geforderten Brandschutz auf eigene Kosten sicherzustellen. Ein Nachweis darüber ist im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu erbringen.

GEMEINDE MODAUTAL

Einfacher Bebauungsplan "Kleingartenanlage"



Maßstab: 1 : 500

Status: Satzung

Datum: September 2003

Proj.- Nr.: 0501



Dipl.-Ing. (TH) Dirk Heffrich
Bauingenieur
Stadtplaner

Rodenstrasse 13
64625 Bensheim

Fon: 06251 - 780090
0700 - INFRAPRO
Fax: 06251 - 780091

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

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURSTRUKTURELLE
2196

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Kleingartenanlage“ für den Ortsteil Ernsthofen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Die im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ohnehin zulässigen Vorhaben unterliegen in der Einzelfallbetrachtung nach wie vor ausschließlich den Beurteilungsgrundlagen des § 35 BauGB, sofern sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht weiter konkretisiert werden.

- Haupt- und Nebennutzungen, die über die Eigenart der Kleingartennutzung im Sinne des BKleinG hinausgehen, wie z. B. eine dauernde Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzungsarten, sind grundsätzlich unzulässig.
- Die Höhe baulicher Anlagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 1.3 § 18 Abs. 1 BKleinG ist anzuwenden:
nachrichtlich: Auszug aus dem BKleinG, § 18 – Überleitungsvorschriften für Lauben, in Kraft getreten am 1.4.1983, BGBl. I, 1983, 210.
(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden.

A 2 § 9 (1) Nr. 16 BauGB: Flächen für die Wasserwirtschaft:

Die im Planteil festgesetzte Bauverbotszone nach Hessischem Wassergesetz (HWG) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

A 3 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 3.1 Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm; Ausnahme: Pflanzhinweise;
Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen; die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück je 2 m², die Pflanzung sollte möglichst als Frühjahrspflanzung erfolgen.
- 3.2 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappel.
- 3.3 Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen sowie Außenfassaden von Lauben mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
- 3.4 Pflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind auf eine Wuchshöhe von 0,80 m zu begrenzen.
- 3.5 Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen die Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 6, 81 HBO

- B 3 § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)
3.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke bzw. Kleingartenparzellen sind unzulässig.
Naturstein - Trockenmauern sind innerhalb der Kleingartenparzellen bis zu einer Höhe von 0,80 m ausnahmsweise zugelassen, wobei Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten.
- 3.2 Zu öffentlichen Flächen oder benachbarten Kleingartenparzellen sind Zäune (Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Geländeoberkante zulässig (baugenehmigungsfrei nach § 55 Nr. 7.1 HBO). Hierbei ist ein Mindestabstand des Zaungeflechts zur Oberfläche des anstehenden Bodens von 20 cm einzuhalten.
- 3.3 Als Sichtschutz und zur Eingrünung sind ebenfalls Strauchhecken (standortgerechte Laubgehölze) zur Einfriedung (als Einzelmaßnahme oder in Verbindung mit Maschendrahtzäunen) zulässig. Die zulässige Aufwuchshöhe richtet sich nach dem Nachbarrechtsgesetz. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zulässig (Verweis auf Festsetzung A 3). Thuja- oder Chempacyparis - Hecken sind unzulässig.
- B 2 § 6 Abs.11 HBO: Abstandflächen und Abstände
1.1 Die Errichtung von Gartenlauben ist ohne eigene Abstandfläche, auch zur Nachbargrenze hin, zulässig; gemäß § 6 Abs. 5 HBO nachzuweisende Mindestabstandsfläche von 3,0 m ist nicht anzuwenden.
- B 2 § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.1 Für Gebäudeaußenwände (Lauben) sind ausschließlich die Farbtöne dunkelbraun und dunkelgrün zulässig. Der Farbton darf nur durch Mischen von Weiß und Dunkelbraun bzw. Dunkelgrün entstehen.
- 2.2 Unbehandeltes Holz ist in seinem natürlichen Farbton ebenfalls zulässig.

C Hinweise

C 1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.