Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I. S.133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I. S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. IS. 619)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)

I Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.V. mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung wird festgesetzt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet — WA

2.1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Anzahl der Vollgeschosse
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig — II

3.2 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 — 0,4
Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

3.3 Geschossflächenzahl
Die maximale Geschossflächenzahl – GFZ beträgt 0,8 — 0,8

3.4 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt bei allen Gebäuden östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen 11,0 m, westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen 9,0 m.
Als Bezugspunkte sind Oberkante (OK) Straßenmitte (Grundstücksmitte) verbindlich.

4. Bauweise und Mindestgröße der Grundstücke
Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig; Reihenhäuser sind unzulässig.
Die Kantenlänge der Gebäude beträgt maximal 14,0 m.
Es sind maximal 19 Grundstücke zulässig.
Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 400 qm festgelegt.

5. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen (z.B. Gerätehütten) dürfen eine Fläche von 6,0 qm nicht überschreiten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig — 2 Wo

7. Baugrundstücksflächen

7.1 Baugrenze

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

7.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

9. Anzupflanzende und zu erhaltende Einzelbäume

9.1 Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Für abgängige Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 zu leisten.

Zu erhaltender Einzelbaum

9.2 Anpflanzen von Bäumen
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 zu leisten.
Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten sind bis zu maximal 5,0 m zulässig.

Anzupflanzender Einzelbaum
(siehe Pflanzliste)
Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum straßenseitig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(Mindestens 3 x v)

10. Führung von Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

II Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachform

Alle Dachformen sind zulässig, lediglich Flachdächer werden ausgeschlossen.
Ziegel oder Dachsteine sind verbindlich in den Farben rot oder anthrazit vorgeschrieben.

2. Gestaltung der zu befestigenden Grundstücksflächen z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen

Die zu befestigenden Grundstücksflächen wie Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässig auszuführen.

3. Anteil der zu begrünenden Flächen und Art der Begrünung

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind intensiv zu begrünen, wobei der Anteil an Gehölzpflanzungen 20% nicht unterschreiten darf.
Der flächenmäßige Anteil an standortheimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 muss mindestens 50% betragen.

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der zu begrünenden Fläche.

4. Einfriedungen

Einfriedigungen sind als artgebliche Einfriedigungen oder alternativ als lebende Hecke auszubilden.

III Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund § 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt.
Das Überlaufwasser der Zisternen ist in die Kanalisation zu leiten.
Anstelle des Baus von Zisternen können auch andere Techniken für die Verwendung des Dachflächenwassers vor Ort zugelassen werden.

IV Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

3. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche festgestellt, darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

4. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 — Einheimische Laubbäume

großkronig

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Buche	*Fagus sylvatica*

kleinkronig

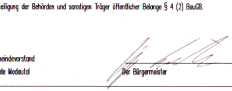
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Wildkirsche	*Prunus avium*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Hänge-Birke	*Betula pendula*

Pflanzliste 2 — Einheimische Sträucher

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna; C. laevigata*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*
Acker-Rose	*Rosa arvensis*
Hunds-Rose	*Rosa rubiginosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*

5. Abzubrechende Gebäude

7. Erläuterung der Nutzungsschablone



8. Leitung unterirdisch – Strom

Verfahrensübersicht

Aufstellungsvermerk:

Beschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Modautal zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.12.2005.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB im "Darmstädter Echo" am 15.03.2006.

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal — Der Bürgermeister

Darlegungsvermerk:

Bekanntmachung der Darlegung und Anhörung im "Darmstädter Echo" am 15.03.2006

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB im Rathaus der Gemeinde Modautal, Abt. Bauverwaltung, Odenwaldstr. 34, 64397 Modautal/Brandau, während der Öffnungszeiten (Kernarbeitszeiten), in der Zeit vom 17.03.2006 bis einschließlich 18.04.2006

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal — Der Bürgermeister

Offenlegungsvermerk:

Beschluss der Gemeindevertretersitzung am 17.09.2007

Bekanntmachung der Auslegung im "Modautaler Amtsblatt" am 21.09.2007

Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Rathaus der Gemeinde Modautal, in der Zeit vom 28.09.2007 bis einschließlich 29.10.2007, bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB.

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal — Der Bürgermeister

Beschlussvermerk:

Als Satzung gem. § 10 (2) BauGB von der Gemeindevertretersitzung beschlossen
am 26.11.2007

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal — Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB im "Modautaler Amtsblatt" am 18.01.2008

Inkrafttreten
dieses Bebauungsplanes am 18.01.2008

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal — Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Reutersberg"

MODAUTAL / ERNSTHOFEN

Bestehend aus:

PLANZEICHNUNG	vom: 26.11.2007	MAßSTAB:	1 : 500
BEGRÜNDUNG	vom: 26.11.2007	PLANGRÖSSE	50 x 135 cm
		PLAN NR.:	bplan5-PR-138

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§2 (1) BauGB]	am: 12.12.2005	
OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom: 28.09.2007 bis: 29.10.2007	
SATZUNGSBESCHLUSS [§10 BauGB]	am: 26.11.2007	
BEKANNT GEMACHT [§10 BauGB]	am: 18.01.2008	BEGLAUBIGT

Tiefbautechnisches und Architekturbüro Körbler
Reutersberg 10 — tel.: 06167-1027
64397 Modautal — fax.: 06167-7366
Georg Körbler — eMail.: ing.koerbler@t-online.de

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. Dieter Howel - Dipl.-Ing. Detlef Siebert — Liebigstraße 25A 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 536909-0 Fax: 06151 / 536909-28 e-mail: info@planu