

29.06.2009

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

„Am Reutersberg – Teil 2“

Ortsteil Ernsthofen

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Festsetzungen gem. § 42 (3) HWG
- D Hinweise und Empfehlungen

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-
Fax 06151 - 539309-
www.planungsteam-hrs.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 (2) und (3) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Allgemein zulässig sind nur die folgenden, gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 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.

2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.3.1 Zulässige Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3.2 Zulässige Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Dachfirstes und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Grundstücksmittle.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig.

Die maximale Kantenlänge der Gebäude beträgt:

- - bei Einzelhäusern 15 m
- - bei Doppelhäusern 20 m

4.0 Mindestgröße der Gebäude (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 400 qm festgelegt.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche, im Vorgartenbereich und im Bauwuch zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen (z.B. Gerätehütten) dürfen eine Fläche von 6 qm nicht überschreiten.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Werden Wohngebäude realisiert, sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf der mit dem Buchstaben ‚A‘ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzliste 3 zu ersetzen. Auffüllungen sind hier nicht zulässig.

Auf der mit dem Buchstaben ‚B‘ gekennzeichneten Fläche ist ein Intensivrasen zu entwickeln, der 2 – 3 x im Jahr gemäht werden darf. Im Rahmen der Bach- und Ufergehölzpflege ist ein Befahren der Fläche mit den hierfür notwendigen Fahrzeugen zulässig. Auffüllungen sind hier nicht zulässig.

Auf der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben ‚C‘ gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Baumhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist fünfzeilig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m auszuführen. Eine Einzäunung ist nicht zulässig.

Auf der mit dem Buchstaben ‚D‘ gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m auszuführen. Im Bereich der Hauptabwasserleitung dürfen nur Sträucher und keine Bäume gepflanzt werden.

Für die Herstellung der Verkehrsfläche im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen keine Auffüllungen erfolgen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

9.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Entlang des Reutersbergweges ist auf den privaten Grundstücken eine Baumreihe gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei kann von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten um maximal 3 m abgewichen werden.

10.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor Vernässung von Neubauten sind gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (z.B. Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“) vorzusehen, die eine druckwasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Alternativ sind die Keller gegen einen Aufstau von Schichtenwasser durch die Anordnung einer Bauwerksdränage zu schützen. Auf die Planung abgestimmte, geotechnische Einzeluntersuchungen sind dringend empfohlen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 (1) und (4) HBO

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Hessische Bauordnung (HBO)

1.0 Dachgestaltung

Flachdächer sind unzulässig.

Ziegel oder Dachsteine sind verbindlich in den Farben rot oder anthrazit vorgeschrieben.

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

Die zu befestigenden Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

3.0 Anteil der zu begrünenden Flächen und Art der Bepflanzung

Die nicht überbauten 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.

4.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als ortsübliche Einfriedigungen oder alternativ als lebende Hecke auszubilden. Das Anpflanzen von Koniferen (Thuja u.ä.) ist nicht zulässig.

Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Höhe von 2.0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Gebäude anzuschließen. Anstelle von Sichtschutzwänden können auch Hecken in gleicher Höhe angepflanzt werden. Die Verwendung von nichtheimischen Koniferen (Thuja u.ä.) ist nicht zulässig.

5.0 Pflanzlisten

1 Heimische Laubbäume mittlerer bis feuchter Standorte / Obstbäume

großkronig

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

kleinkronig

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Zwetschge / Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>

2 Heimische Sträucher mittlerer bis feuchter Standorte

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

3 Bäume und Sträucher feuchter Standorte

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

C FESTSETZUNGEN gem. § 42 (3) HWG

Rechtsgrundlage:

- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers – Zisternen / Versickerung

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen / Rückhalteanlagen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen ist in die Modau zu leiten.

Anstelle des Baus von Zisternen können auch andere Techniken für die Verwendung des Dachflächenwassers vor Ort zugelassen werden.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

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.

Zusätzliche Gründungsaufwendungen und Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der Grundwassersituation und den unterlagernden, sehr gering tragfähigen torfigen Schluffschichten ist im Plangebiet mit Zusatzaufwendungen für die Gründung zu rechnen. Für die genaue Beurteilung der wirtschaftlichsten Gründungen sind detaillierte Baugrunduntersuchungen der Einzelstandorte erforderlich. Es werden Baugrunduntersuchungen für die Einzelgebäude empfohlen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.