

Bebauungsplan "Am Mühlberg" im Ortsteil Ernsthofen

für die Flurstücke in der Gemarkung Ernsthofen, Flur 1, Nr. 133/5, 133/6, 133/7 und 139 teilweise sowie Flur 5, Nr. 15/2 (Ausgleichsfläche)

Gemeinde Modautal

PLANVERFAHRENGANG - 07/3
21. FEB. 2012
Sachverständigenrat

§ 2 BauGB: Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.05.2006 beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:
Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 31.07.2006 bis einschließlich 21.08.2006 öffentlich ausgelegt.

§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.07.2006 und Fristsetzung bis einschließlich 21.08.2006 versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 29.08.2011 bis einschließlich 30.09.2011, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 07.11.2011 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
Jörg Lautenschläger
Bürgermeister
8. Nov. 2011

§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23. Dez. 2011 des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Jörg Lautenschläger
Bürgermeister
13. Feb. 2012

LEGENDE

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Kennzeichnung Baugelände (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe: Angabe in Meter über örtlichem Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfächen, hier: Feldweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzungen Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - verbindlich einzuhaltende Fristrichtung
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Ziel- und Zweckbestimmungen, hier: unterschiedliche Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Kennzeichnung Maßnahmenbereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gemäß textlicher Festsetzung Teil A, Ziffer 7
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen; Bezugspunkt = örtlicher Grenzstein (lokale Bezugshöhe = 10,0 m)

II. Hinweise

- Bemessung
- Flurgrenzen mit Flurstücksbezeichnung (Bestand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal "Am Mühlberg". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

- Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf vier WE pro Grundstück begrenzt. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt.

3. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse II begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Der Bezugspunkt ist, wie im Planfeld gekennzeichnet, der Grenzstein (10,0m üNN) an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, an der Grenze von Baugelände zu angrenzender Verkehrsfläche (mit der Flurstücknummer 139, nicht ausgebauter Feldweg). Der angegebene Wert für die zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Antennen, etc. Die FH darf hierdurch um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

- Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planfeld festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

- Die Gebäude sind traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuführen.
- Gebäudelängen über 16,0 m sind unzulässig.

5. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungs- und Erschließungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools) sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 15 m von der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Feldweg) zulässig.

6. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

7. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 2):

- Die Maßnahmenflächen A und B dienen der Kompensation des Eingriffs entsprechend § 14 (2) HENatG in Verbindung mit § 19 BNatSchG.
- Maßnahmenfläche A: Extensivierung der bestehenden Wiesenfläche durch folgende landespflegerische Maßnahmen:
 - Es sind maximal 2 Mahdtermine im Jahr zugelassen. Die erste Mahd im Jahr darf nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 01. Oktober erfolgen. Das Mahgut ist abzufahren.
 - Alternativ hierzu darf die Fläche extensiv beweidet werden. In dem Fall ist die Maßnahmenfläche A mit einem Zaun von der Maßnahmenfläche B zu trennen, um Störungen zu vermeiden. Es ist ein Bodenabstand des Zauns von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
 - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- Maßnahmenfläche B: Entwicklung eines Hochstaudensaums entlang der Modau durch folgende landespflegerische Maßnahmen:
 - Diese Fläche ist sich selbst zu überlassen, um natürliche Sukzession zu ermöglichen.
 - Im Abstand von 5 Jahren ist die Maßnahmenfläche B zu mähen, um eine Verbuschung zu unterbinden. Die Mahd darf nicht vor dem 01. Oktober erfolgen. Das Mahgut ist abzufahren.
 - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

8. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z.B. Breitflurpflaster, Rasengittersteine etc.).

TEILGELTUNGSBEREICH 2 Mst. 1:1000



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

- Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.
- Innerhalb eines Gebäudes ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
- Sattel- oder Schieppgauben sind als Dachaufbauten nur bergseits zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben auf der bergseitigen Dachseite darf höchstens 1/3 der Trauf-länge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudecke muss mindestens 2,0 m betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

- Mauern als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Endhöhe von 1,6 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig.
- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.
- Zaunanlagen sind ansonsten bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen für Heckenpflanzungen ist unzulässig.

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

Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitflurpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen.

C. § 42 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser

- Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern
 - auf wasserundurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern.
 - in Zisternen zu sammeln und (z. B. für die häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) zu verwenden.
 - dezentral zu sammeln und in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke abzuleiten. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 139 anzulegen.
- 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.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.

3. Abwasserbehandlung:

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

4. Baugrunduntersuchung:

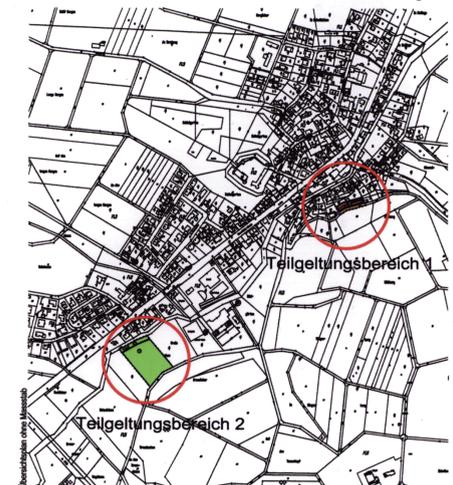
Es wird empfohlen, vor Umsetzung der Bauleitplanung eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet einzuholen, um die Tragfähigkeit des Untergrunds sicherzustellen.

5. Brand- und Katastrophenschutz:

Hinsichtlich des Brandschutzes sind Bestimmungen aus § 3 Abs. 1 Nr.4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus §§ 17 und 41 der Hessischen Bauordnung (HBO) und dem DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 zu technischer Ausgestaltung und Menge der Löschwasserversorgung sowie zur Gestaltung von Feuerwehrruhplätzen und -gängen zu beachten. Hierüber ist ggf. ein Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.



GEMEINDE MODAUTAL Ortsteil Ernsthofen Bebauungsplan "Am Mühlberg"



Maßstab: 1 : 500 / 1 : 1000

Planstand: Satzung

Datum: 7. Nov. 2011

Proj.- Nr.: 05.15P



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEFFENHEIM

FOH: 06252 - 689090
FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO 2272
INFRASTRUKTURELLE PRODUKTENTWICKLUNG