

Bebauungsplan "Nördlich des Birkenwegs"

Gemarkung Ernsthofen, Flur 6, Nr. 79/2, teilweise, 80, 81 teilweise und Gemarkung Neutsch, Flur 2, Nr. 124 teilweise

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,50	10,50	ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TWH / FH Traufwandhöhe / Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Wirtschaftsweg, öffentlich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche hier: Freihaltebereich zur Gewässerbewirtschaftung
- Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Grünlandextensivierung
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (Ga / St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan „Nördlich des Birkenwegs“ ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Birkenwegs“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (BauNutzungsverordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - Die (Traufwandhöhe) TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
 - Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
 - Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.
 - Die (Traufwandhöhe) TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbanntiefe, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.
 - Sonstige Hinweise
 - Hinweise der Kartengrundlage
vorhandene Gebäude
 - Sonstige Hinweise
vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
Bemassung (Angaben in Meter)
 - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 - Notenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.
 - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
 - Öffentliche Grünfläche
 - Für die öffentliche Grünfläche erfolgt die Zweckbestimmung „Freihaltebereich zur Gewässerbewirtschaftung“ zum Zwecke der Bewirtschaftung und dem Unterhalt des Buchteichgrabens. Die Fläche ist als Wiesenfläche im Bestand zu erhalten und darf zum Zwecke der Bewirtschaftung und des Unterhalts des Buchteichgrabens befreit werden. Bauliche Anlagen oder Oberflächenbefestigungen sind unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70 % aus heimischen Baum- und Straucharten, z. B. gemäß Anhang 1 unter dem Abschnitt C, Ziffer 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Für die Beleuchtung der Grundstücksflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.
 - Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.
 - Die Grünlandfläche im 2. Teilungsbereich (Gemarkung Neutsch, Flur 2, Flurstück 124 ltv. ist als extensiv genutzte, artenreiche Grünlandfläche zu entwickeln. Sie ist einmal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht zulässig.
 - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16 m zulässig, mit der Bezeichnung „Länge“ ist ausschließlich die Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Fortsetzung: TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die dafür erforderlichen Stützmauern sind auf der gesamten Grundstücksfläche und damit über das in der HBO zulässige Maß (Anlage II, Nr. 12.1), zulässig.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a und 26b)
 - Nicht überbaubare und nicht durch zulässige bauliche Anlagen beanspruchte Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei ist auf privaten Baugrundstückflächen mindestens ein heimischer Laubbau oder hochstammiger Obstbaum (Pflanzenqualität: SU mind. SU 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
 - Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)
 - Dachgestaltung: Die Dachdeckung geneigter Dachflächen ist ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegeln oder Betonwerksteinprodukten in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.
 - Dachform: Als Dachform sind Sattel-, Waln- sowie Zeltdächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und die baulich miteinander verbundene Gebäudeform zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - Dachneigung: Die Dachneigung wird mit maximal 45° festgesetzt.
 - Dachaufbauten und Dachanschlüsse:
 - Dachaufbauten sind ausschließlich als Schiepgauben oder stehende Gauben (Sattel-, Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dachneigebreite ist zulässig.
 - Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachanschlüsse auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Traufbreite (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -anschlüsse muss mindestens 0,50 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,50 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.
 - Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Traufbreite (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (in Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
 - Vor Einbau Sonnenlichtreflektoren verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schutzrelevante Dauererleuchtungsflächen und -räume nach der Richtung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass eine unzulässige Blendwirkung durch Blendung zu befürchten ist, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der geplanten Geländeoberfläche des Baugrundstückes zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeveränderungen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (z. B. Anlage 2, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsverordnungen zulässig.
 - Einfriedungen aus Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über Gelände nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarnutzungsgebiet zu beschreiben. Die Verwendung von Thuja- oder Chamäpapyris-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 - Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitenplatten oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächebeläge auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden.
 - Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- Hinweise**
 - Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
 - Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Gräben, Fundamente, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Stängelreste, Skelettreste etc. freigelegt 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.

Gemeinde Modautal

VERFAHRENSNACHWEISE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Birkenwegs“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom 01.08.2016 bis einschließlich 02.09.2016 statt. Der Auslegungszeitraum und -ort wurden am 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.08.2016 unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 02.09.2016 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltschutzprüfung aufgefordert.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2016 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung fand in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 öffentlich auslegung.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.12.2016 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk: Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegangenen Anregungen in ihrer Sitzung am 20.03.2017 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2017 als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, Brandau, den

Siegel
Jörg Lautenschläger, Bürgermeister

8. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB): Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

9. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB): Der Beschluss der Satzung wurde am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, Brandau, den 08.03.17

Siegel
Jörg Lautenschläger, Bürgermeister

Gemeinde Modautal
Odenwaldstraße 34
64397 Modautal

Proj.-Nr. 05.55P
pej. DH

Fassung
Ausfertigung nach
Beschlussfassung

Datum der letzten Änderung
16.06.2017

Übersichtskarte
ohne Maß

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Nördlich des Birkenwegs"
Gemarkung Ernsthofen, Flur 6

Satzung

Maßstab: 1:500 Blatt 1 von 1

INFRA PRO
Ingenieur
GmbH & Co. KG
Hilberstraße 7
64525 Erbach

Fon 06251-584783-0
Fax 06251-584783-1
mail info@infra-pro.de
web www.infra-pro.de

2677