

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

oberirdische 20kV Freileitung der HSE mit

mit erforderlichem Schutzstreifen

Grünflächen

(§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung siehe Planteil

Zweckbestimmung hier:

Spiel- und Bolzplatz

Zweckbestimmung: Löschwassersteich

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) überlagert mit

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,

z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung

des Maßes der Nutzung innerhalb eines

Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

hier: private Gartenfläche

Hinweise

Angrenzende Gesamtanlagen (Ensembles),

die dem Denkmalschutz unterliegen

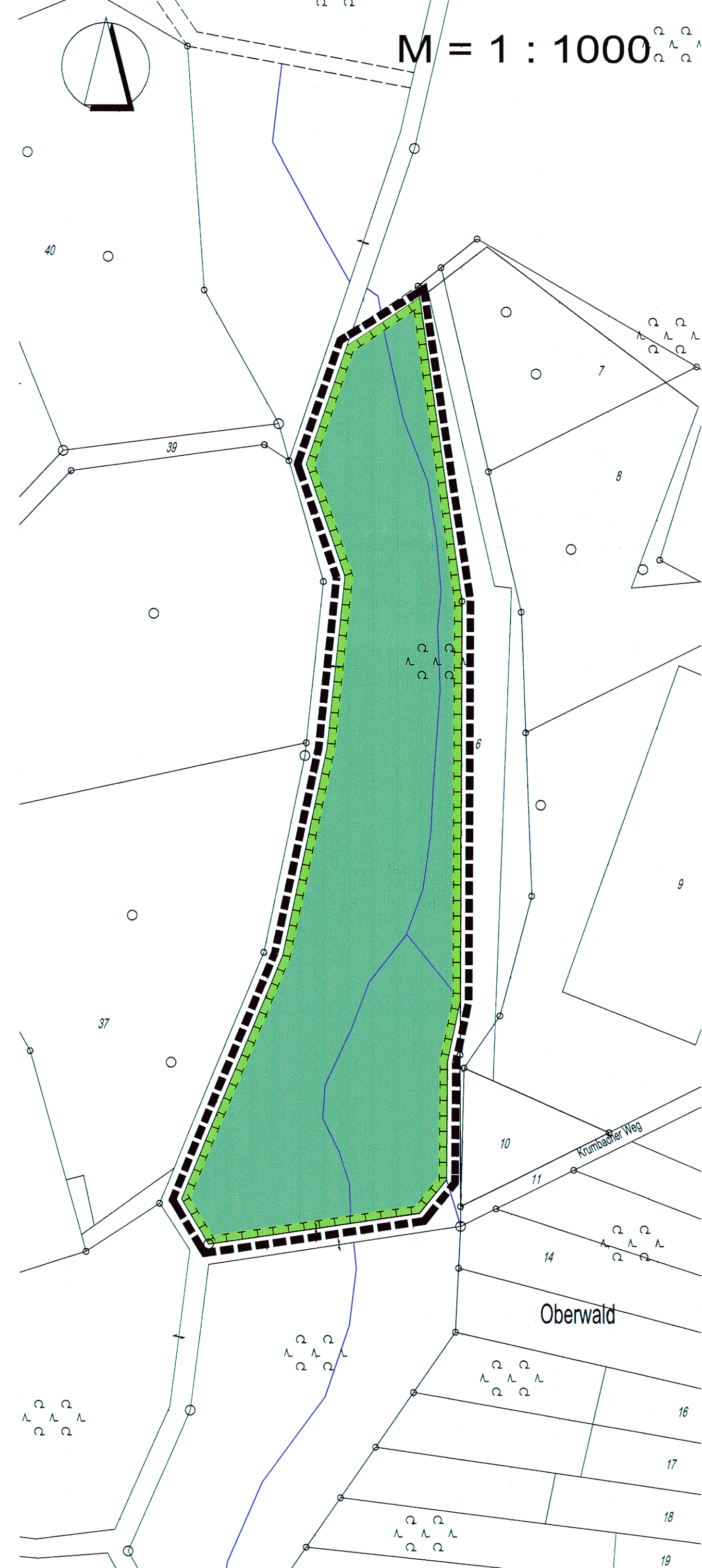
Angrenzende Einzelanlagen,

die dem Denkmalschutz unterliegen

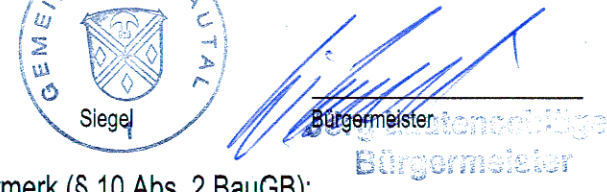
Verlauf des Baches in der Ausgleichsfläche

Gebäude, Bestand

TEILGELTUNGSBEREICH A



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Schafswiese", 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2014 öffentlich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB):**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2014 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 04.07.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 14.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014 öffentlich ausgelegt.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.07.2014 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:**
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 20.08.2014 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.08.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorhandenen Verfahrens-
schritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan "In der Schafswiese", 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung, Textteil zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung, wird hiermit ausgetriggert.
- Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal**
den 01.10.2014

- Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**
Der Beschluss der Sitzung wurde am 07.11.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "In der Schafswiese", 1. Änderung, tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
- Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal**
den 10.11.2014


RECHTSGRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG);
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich ihres sachlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal "In der Schafswiese" (Ursprungsplan) im Ortsteil Klein-Bieberau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die vorliegenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung baulicher Anlagen (BauNVO)**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:**

- In den Teilbereichen A und B wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Im Teilbereich C wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende, gemäß § 6 BauNVO mögliche Nutzungen sind unzulässig: Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise möglichen Nutzungen.

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

- 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 Außenmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
- Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die Traufwandhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudemauern durch die Oberkante der Dachhaut). Dieser ist bezogen auf die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche der Straße "In der Schafswiese" in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitten. Der angegebene Wert darf durch technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

- Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (i. V. m. § 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (um bis zu 1,50 m) der im Planfestgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Wintergärten, Treppen und Podeste, technische Bauteile etc., ist im Sinne des § 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.

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

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen 15 m² nicht überschreiten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen zulässig.

- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:
4.3.1 Teilbereich A: sind dem Hauptgebäude zuzuordnen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.3.2 Teilbereiche B und C: Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4.3.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich in einer Tiefe von 7,0 m gemessen an der Grundstücksgrenze zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Die Breite des Einfahrtbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätzen) darf das Maß von insgesamt 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z. B. zwei Einfahrten zu je 3,00 m) ist zulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 2 nebeneinander liegende und direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbare Stellplätze zulässig.

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

- Innerhalb des Geltungsbereiches wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 2 WE je Gebäude begrenzt.

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

- Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist unzulässig.

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

- Auf der als Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist der vorhandene Fichtenbestand abschnittsweise zu entfernen und durch einen Eichen-Eschen-Bestand zu ersetzen.
Dazu sind die auf der Fläche vorhandenen Fichten zu entnehmen. Unmittelbar am Gewässer sind Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) anzupflanzen; ansonsten ist ein Mischbestand aus Schwarzerle und Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Veränderungen an Gewässerlauf und Gelände sind nicht zulässig.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.
Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbau der nachfolgenden Auswahlliste – soweit nicht bereits vorhanden – anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Laubbäume gemäß Nr. 9.1 sind hierauf anzuzeichnen.

Bäume:

Acer campestre

Acer pseudoplatanus

Alnus glutinosa

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Prunus communis

Quercus robur

Salix caprea

Sorbus aucuparia

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Feldahorn

Bergahorn

Schwarzalpe

Eberkahle

Hainbuche

Waldahorn

Wildbirne

Silberweide

Eberesche

Sträucher:

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Elaeagnus angustifolia

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rosa canina

Rosa glauca

Rubus fruticosus

Sorbus domestica

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu

Waldstorchblättrig

Wilder Wein

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe

Efeu