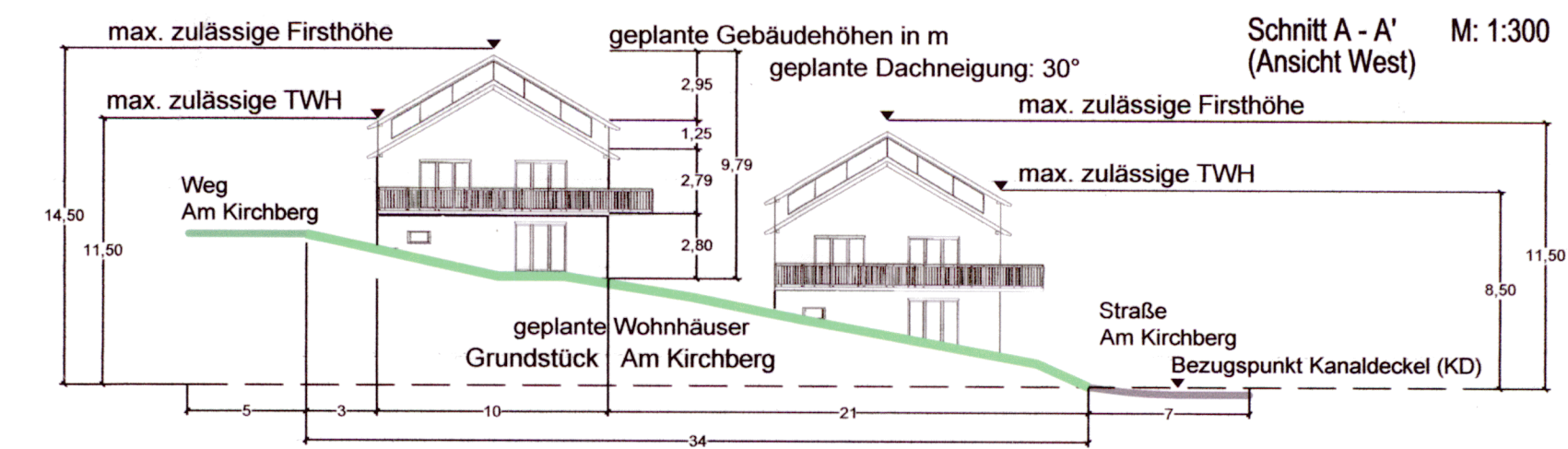


Bebauungsplan "Am Kirchberg" der GEMEINDE MODAUTAL im Ortsteil Klein-Bieberau

für die Flurstücke in der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 6 Nr. 20 (tlw.), 30, 31/3, 31/4, 32/3, 32/4 und 33 (tlw.)



PLANZEICHNUNG

LEGENDE

(nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: private Gartenflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: unbefestigter Feldweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude (Bestand)

Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt

Schnittlinie

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung ¹⁾	FH (Firsthöhe) (Traufwandhöhe)	TWH (Traufwandhöhe)
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ			
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E	II*	0,4	0,8	Sattel-, Walmdach 20° - 45° a. T.	Siehe Angabe im Planbild	

1) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufwandhöhe auf die höhere Gebäuwand.
2) Der Bezugspunkt ist im Planfeld gekennzeichnet = Kanaldeckelhöhe (KD) im Kreuzungsbereich der Straßenverkehrsfläche Am Kirchberg.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Modautal „Am Kirchberg“ im Ortsteil Klein-Bieberau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plan-darstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (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 fest-gesetzt.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. § 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 festge-setzt.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei (II*) = das zweite Vollgeschoss kann entweder im Dach oder im untersten Geschoss errichtet werden) begrenzt.
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angege-benen Werte festgesetzt.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht über-baubare Grundstücksflächen:

- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen fest-gesetzt.
- Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planfeld festgesetzten Baugren-zen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu den benachbarten Grund-stücken eingehalten werden kann.

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

- Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechen-des Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlichen Abstandflä-chen der Hauptgebäude gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO) zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbe-reich (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche/ Baugrenze) zulässig.
- Die Länge von Garagen wird auf maximal 8,0 m begrenzt.
- Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen.
- Die Breite des Einfahrtbereichs der Grundstückzufahrt (z.B. in Stellplätze oder Hofflächen) darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrs-fläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z.B. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung von Boden, Natur und Landschaft:

Der nicht durch die geplante Freiflächengestaltung abgedeckte naturschutzfachlich notwendige Ausgleich erfolgt über ein privates Okokonto (Herr Mücke, Gemeinde Mörlenbach, Kreis Berg-strasse). Daher sind keine zweckgebundenen Maßnahmenflächen dieses Typs darzustellen oder festzulegen.

7. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen:

- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat ausschließlich mit einheimischen und stand-ortgerechten Arten (z.B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre ^{1),3)}	Acer campestre ^{2),3)}
Acer platanoides ³⁾	Carpinus betulus ^{2),3)}
Acer pseudoplatanus ³⁾	Hainbuche
Betula pendula ³⁾	Cornus mas ^{2),3)}
Castanea sativa	Cornus sanguinea
Carpinus betulus ^{1),3)}	Corylus avellana ³⁾
Prunus avium ³⁾	Crataegus monogyna ^{2),3)}
Prunus padus ¹⁾	Ligustrum vulgare ²⁾
Pyrus communis ^{1),3)}	Lonicera xylosteum ³⁾
Salix caprea ¹⁾	Ribes alpinum ³⁾
Sorbus aucuparia ¹⁾	Rosa arvensis
Tilia cordata ³⁾	Rosa canina ³⁾
Ulmus carpinifolia	Sambucus nigra ³⁾
	Schwarzer Holunder

dorttypisches Element: Walnuss

¹⁾ kleinkronige/mittelgroße Bäume
²⁾ ungiftig, für Kinder ungefährliche Arten
³⁾ schnittverträgliche Heckengehölze

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum auberti	Schlingknöterich

dorttypische Elemente: Echter Wein
Spalierobst

- Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume der oben aufgeführten Arten, Mindeststammumfang 14-16 cm, als Ersatz für zu entfernende Obstbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

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

- Sattel- oder Schleppegauben als Dachaufbauten sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudecke muss mindestens 2,00 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.):

- Zaunanlagen aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsflä-che zulässig. Zaunanlagen sind – mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen – mindestens einseitig mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,0 m zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Hecken als Einfriedung sind hier ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen Gehölzen (vgl. Artenliste) zu pflanzen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittrepp-pflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen):

- 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 wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breittrepppflaster, Rasengittersteine etc.).
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenan-lagen in Anspruch genommen werden.

C § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

- Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern z.B.:
 - auf wasserdurchlässig befestigten Flächen zu versickern;
 - in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwerten (z.B. häusliche Brauchwassernutzung, Gar-tenbewässerung etc.);
 - dezentral zu sammeln und in dezentrale/zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privat-grundstücke abzuleiten. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunrei-nigtem Niederschlagswasser gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. 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 Vorbe-handlung zuzuführen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Ske-lettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmal-pflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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 Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Lei-tungsbestand 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 tre-fen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger auszuführen.

Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Lei-tungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzu-sehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Ver-kehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3), zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommu-nikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Be-ginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Tele-kom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. Abwasserbehandlung:

Die Einleitung von Drainage- oder Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist gemäß ge-tendem Abwasserrecht unzulässig. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Ge-meinde Modautal sind zu beachten (aktueller Stand: 01.01.2008).

4. Sicherstellung des Brandschutzes:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffent-lichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Lösch-wassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustel-len. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planfeld im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

§ 2 Abs. 1 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **30.10.2006** beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom **07.01.2008** bis einschließlich **08.02.2008** öffentlich ausgelegt.

§ 4 Abs. 1 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 **02.01.2008** und Fristsetzung bis einschließlich **08.02.2008** versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **25.08.2008** bis einschließlich **26.09.2008**, öffentlich ausgelegt.

§ 10 Abs. 1 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **10.11.2008** als Satzung beschlossen.

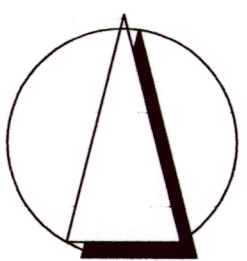
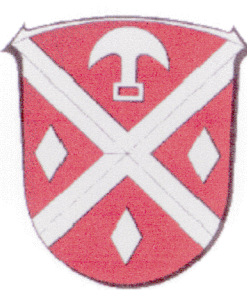
Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrens-schritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den **1.12.2009**
Siegel Bürgermeister Jörg Lautenschläger

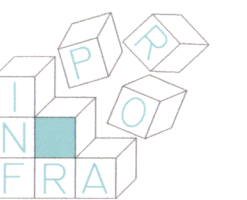
§ 10 (3) BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am **14.12.09** des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den **23.1.2010**
Siegel Bürgermeister Jörg Lautenschläger



GEMEINDE MODAUTAL
Bebauungsplan
"Am Kirchberg"



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

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689090
FAX: 06252 - 689091

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

Maßstab: 1 : 500
Planstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

Datum: 10. November 2008
Proj.-Nr.: 05.28P

INFRAPRO

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTE