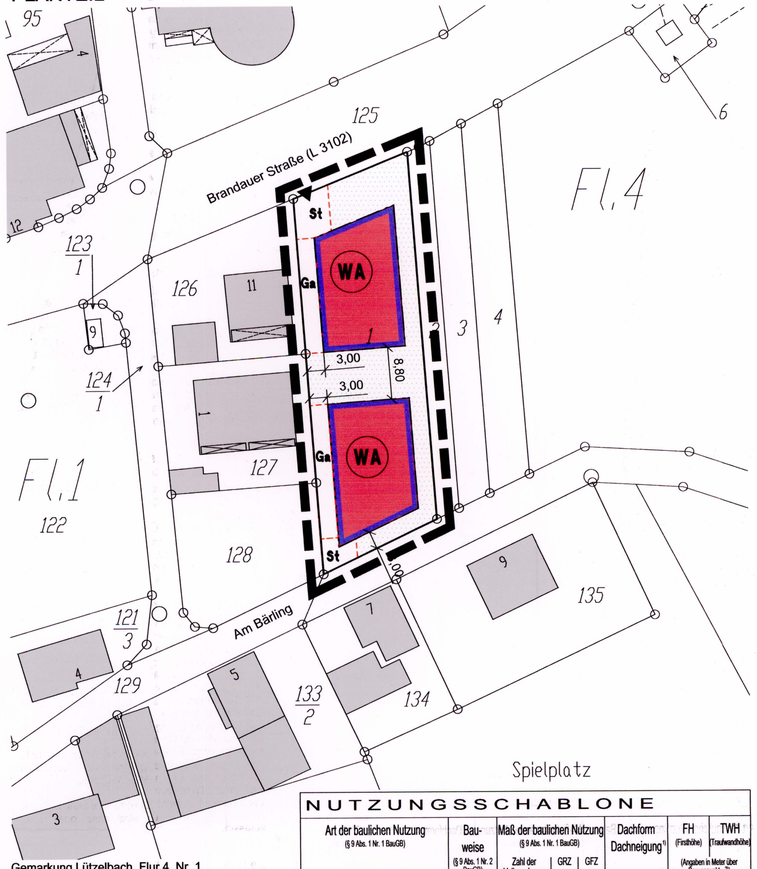
PLANTEIL

M 1:1000



Gemarkung Lützelbach, Flur 4, Nr. 1

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bau-weise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung[1]	FH (Firsthöhe)	TWH (Traufwandhöhe)
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		(Angaben in Meter über Bezugspunkt [2])	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	0,8	Satteld., Walmdach 20° - 45° a. T.	10,50	6,50

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 Gebäudewand.

2) Als Bezugspunkt gilt die Mitte der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen von der Gebäudemitte.

LEGENDE

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)

- Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Gebäude Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Am Bärling". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung 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:

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNV(festgesetzt.

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt.

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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse II begrenzt.

3.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der erschließungstechnisch zugeordneten, Verkehrsfläche gemessen von der Gebäudemitte.

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

4.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil 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.

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

5.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den zusätzlich dargestellten Flächen für Garagen i.S.d. § 9 (1) Nr. 22 zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche / Baugrenze) zulässig.

5.3 Die Länge von Garagen wird auf maximal 8,0 m begrenzt

5.4 Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 2 Stellplätze zulässig, welche nebeneinander anzulegen sind - begründete Ausnahmen hiervon sind möglich.

5.5 Die Breite des Einfahrtbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z. B. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig. An der Brandauer Straße ist nur ein Einfahrtbereich mit einer Breite von 3,50 m zulässig.

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

6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

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

Innerhalb der externen Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich A) ist die bestehende, parallel zum Weg Kieselbachäcker verlaufende Obstbaumpflanzung unter Verwendung heimischer Obstsorten zweireihig fortzuführen und eine Streuobstwiese anzulegen.

8. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

Bäume:

Acer campreste	Feldahorn
Acer platonides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus var. robusta	Ulme
dorftypisches Element:	Walnuß

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
dorftypisches Elemente:	Flieder, Forsythie, Buxbaum

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
dorftypisches Elemente:	Echter Wein, Spalierost

8.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig), private Freiflächen: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm;

8.3 Pflanzhinweise:
Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück je 2 m², bei Niederstraucharten 1 Stück je 2 m². Die Randlinie ist heterogen zu gestalten; die Pflanzung sollte möglichst als Frühjahrspflanzung erfolgen.

8.4 Neuanlage/Aufwertung Hausgärten;
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Grundstück mindestens 1 Großstrauch bzw. ein Obsthochstamm/ kleinkroniger Baum zu pflanzen.
Der Anteil an Strauchgehölzen muss 10 % der Freifläche betragen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

1.1 Aus gestalterischen Gründen wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

1.2 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.

1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.

1.4 Sattel- oder Schleppgauben als Dachaufbauten sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufläng 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 Gebäudeecke muss mindestens 2,00 m betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Traufe- und Giebelwand gebildete Linie.

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

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 0,80 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen 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 Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

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

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

4.1 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. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaubare 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.

C. § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

1.2 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 Fundgegenstände, 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. Abwasserbehandlung:

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

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes 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 (PlanzVO)

PLANVERFAHREN

§ 2 BauGB: Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ***27.06.2005*** beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom ***25.07.2005*** bis einschließlich ***29.08.2005*** öffentlich ausgelegt.

§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden :
Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ***11.07.2005*** und Fristsetzung bis einschließlich ***29.08.2005*** versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom ***03.04.2006*** bis einschließlich ***04.05.2006***, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am ***03.07.2006*** 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

Siegel

Unterschrift
Klaus Peter Schellhaas
Bürgermeister

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ***28.07.2006*** tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

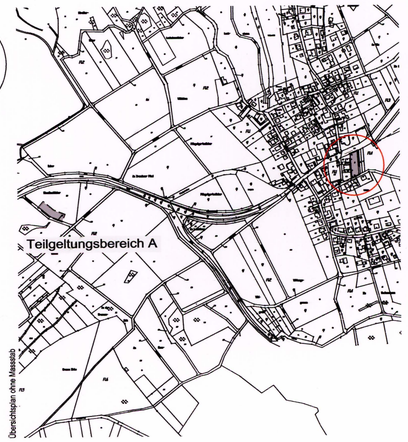
Siegel

Unterschrift
Klaus Peter Schellhaas
Bürgermeister

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

"Am Bärling"



Maßstab:	1 : 500/ 1:1000
Planstand:	Satzung § 10 BauGB
Datum:	Juni 2006
Proj.- Nr.:	05.09P

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

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689120
FAX: 06252 - 689129

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

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTENTWICKLUNG

1806