

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Hauswiesen“** in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 1. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:	BauGB (Baugesetzbuch)	BauNVO (Baunutzungsverordnung)
	HBO (Hessische Bauordnung)	HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
	i. V. m. (in Verbindung mit)	i. S. v. (im Sinne von)

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

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

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die folgenden, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen, diese bestimmt durch die Traufwandhöhe (THW) und die Firsthöhe (FH), die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse; diese in der Nutzungsschablone enthaltenen tabellarischen Festsetzungen werden hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Der Wert für die Traufwandhöhe THW ergibt sich aus der Höhe des Durchstoßpunktes der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, bezogen auf die untere Bezugsebene.

2.3 Die untere Bezugsebene ergibt sich aus der Höhe der Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche („Hauswiesen“) in Fahrbahnmitte, gemessen in dem im Planteil zeichnerisch angegebenen „Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen“.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es sind ausschließlich Einzelhäuser i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sowie Carports sind darüber hinaus auch innerhalb der i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig.

4.2 Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze) darf das Maß von insgesamt 10,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung der Gesamtlänge, z. B. in zwei Einfahrten zu je 5,00 m, ist zulässig.

4.3 Nebenanlagen 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.

4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

5. **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

5.1 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen.

5.2 Beleuchtung:

Zur Beleuchtung der privaten Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge maximal 100 Lumen je Lampe) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeefekte zu vermeiden. Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen.

6. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GF) dient der privaten Andienung der daran angrenzenden Grundstücke. Das GF wird als zu belastende Fläche zugunsten der daran unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer festgesetzt. Die als GF festgesetzte Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten, eine private Nutzung als Grundstückszufahrt ist zulässig. Die Andienbarkeit ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

7. **Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Dazu sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu mindestens 50 % mit solarthermischen Anlagen zu versehen.

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

8.1 Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Dazu sind auf min-

destens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölze zu mindestens 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste zu Nr. 8.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Abgänge sind zu ersetzen.

8.2 Artenliste:

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrrus communis	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Hochstämmige Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa glauca	- Hechtrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sorbus domestica	- Speierling
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

8.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

9. § 9 (1) Nr. 25b BauGB: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Der vorhandene, zum Erhalt festgesetzte Bewuchs ist aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Ortsbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Abgänge sind mit heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß vorstehender Artenliste zu Nr. 8.2) zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen“), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

10. Festsetzung der Höhenlage (i. S. v. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (s. vorstehende Ziffer 2.3).

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. § 91 (1) Nr. 1 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Dachform und Dachneigung:

Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- (SD) oder Walmdach (WD) mit einer Dachneigung in einem Bereich zwischen 20° - 41° zulässig. Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderform des Satteldaches sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile, wie z. B. ein an das Hauptgebäude vorgestelltes Treppenhaus sowie Garagen und Nebenanlagen, sind hiervon ausgenommen, für die baulichen Anlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Material der Dacheindeckung:

Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

Die Materialwahl bei Metallen innerhalb der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer ist unzulässig, dies gilt auch für die Fassadengestaltung.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen; es darf nur eine Gaubenform je Hausform zur Ausführung kommen. 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 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteltauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, die außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

2. § 91 (1) Nr. 3 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:

- 2.1 Mauern zur Einfriedung 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 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortheimischen Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind zulässig; sie sind ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen (z. B. gemäß vorstehender Artenliste in Teil A, Nr. 8.2); die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

3. § 91 (1) Nr. 4 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder:

- 3.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann (z. B. Einleiten und Versickern in Vegetationsflächen).
- 3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

4. § 91 (1) Nr. 5 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen:

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.2 Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

4.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

5. **§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:**

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün- oder Gartenflächen zu versickern.

Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

5.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Für das Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf der Zisterne eine maximale Abgabe von 1 l/ s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden kann.

Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.

5.3 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 Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

C. Hinweise

1. **Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 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 § 21 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 der 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 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 sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwasserversorgung (hier von 1.600 Liter pro Minute) bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

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. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. DIN-Normen:

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, Odenwaldstraße 34 in 64397 Modautal eingesehen werden, Tel.: 06254 9302 0 • Fax: 06254 9302 50 • Mail: info@modautal.de.



Geltende Rechtsvorschriften

Gesetze und Rechtsverordnungen für den Bebauungsplan in den zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) jeweils geltenden Fassungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)