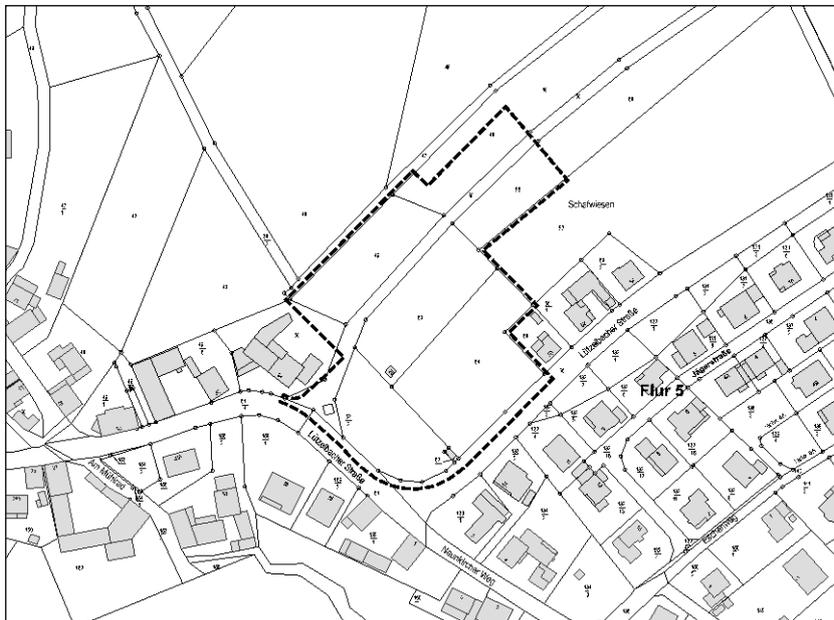


Gemeinde Modautal, 18.11.2024

## GEMEINDE MODAUTAL

### BEBAUUNGSPLAN "SCHAFWIESEN"

### URSPRUNGSPLAN EINSCHLISSLICH 2. ÄNDERUNG Ortsteil Brandau



### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

#### Ursprungsplan:

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstr. 25 A  
64293 Darmstadt  
Telefon: 06151 - 1766 - 0  
E-Mail: [planung@eichler-schauss.de](mailto:planung@eichler-schauss.de)

#### 2. Änderung

## IP-KONZEPT

Stadtplaner  
Ingenieure

Nibelungenstraße 351  
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0  
[www.ip-konzept.de](http://www.ip-konzept.de)

**INHALT**

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	4
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>7</b>
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	7
3.2	Regionalplan Südhessen 2010	8
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.4	Planungsverfahren	10
3.5	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	12
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>15</b>
5.1	Lebensräume und Vegetation	15
5.2	Fauna	18
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	19
5.4	Gesetzlich geschützte Biotope	19
5.5	Schalltechnische Untersuchung	20
5.6	Wasser / Grundwasser	21
5.7	Vorsorgender Bodenschutz	21
<b>6</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>22</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	24
6.4	Fläche für Stellplätze und Garagen	25
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
6.6	Einfahrtbereiche	26
6.7	Abgrabungen und Auffüllungen	26
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
6.10	Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	29
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Landesbauordnung (HBO)</b>	<b>29</b>
7.1	Dachform und Dachneigung	29
7.2	Zwerchhäuser / Kniestöcke	30
7.3	Fassadengestaltung	30
7.4	Einfriedungen	30
7.5	Gestaltung von Grundstücksflächen	31

<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>31</b>
8.1	Wohnungen / Einwohner	31
8.2	Realisierung des Bebauungsplans	31
8.3	Verkehr und verkehrliche Erschließung	31
8.4	Technische Ver- und Entsorgung	32
<b>9</b>	<b>Flächenaufstellung</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>

#### **Hinweis zum Begründungstext:**

**Die vorliegende Begründung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplans verfasst (Verfasser: Eichler + Schauss) und als Satzung beschlossen.**

**Die inhaltliche Anpassung, die mit der 2. Änderung am Begründungstext erfolgte (Entwurfsverfasser IP-Konzept, Dipl.-Ing. Dirk Helfrich), ist durch eine blaue Schrift kenntlich gemacht. Texte in schwarzer Schrift entstammen der Begründung zum Ursprungsplan.**

# 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Schafwiesen" liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteil Brandau, teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Siedlungsbereichs von Brandau, Gemeinde Modautal. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden im Süden und Osten durch die Lützelbacher Straße (L3102) begrenzt. Im Norden geht das Plangebiet unmittelbar in die offene Feldflur über. Der Ostrand des Geltungsbereichs wird durch einen Bachlauf (Flurstück 47) begrenzt. Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schafwiesen", Flur 2, Flurstücke: 50 (teilweise), 51/4 (teilweise) und Flur 5, Flurstücke: 48 (teilweise), 49, 50 (teilweise), 51 (teilweise), 52/1, 52/2, 53, 54, 58 (teilweise), 65 (teilweise).

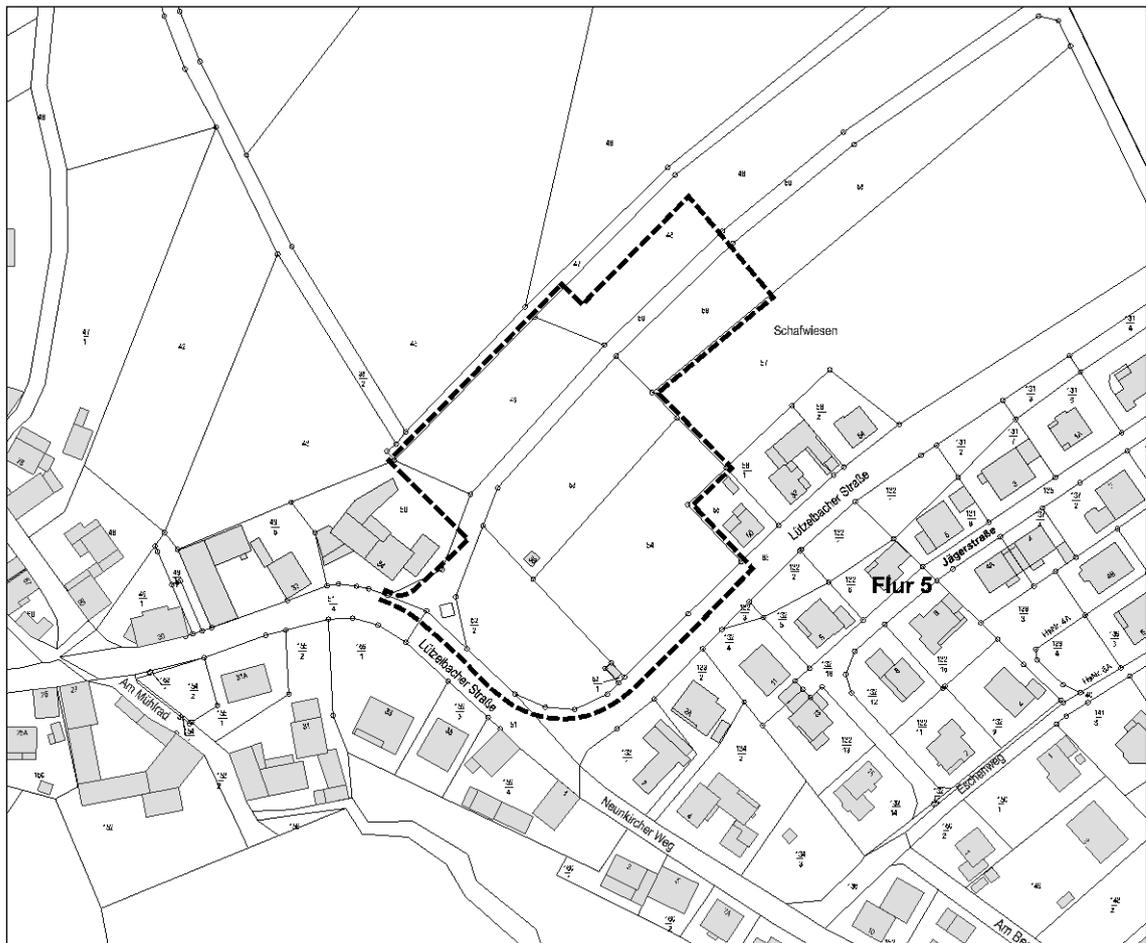


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schafwiesen"

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans „Schafwiesen“ und betrifft, nach erfolgter Baulandumlegung, die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Brandau, Flur 2, Flurstück Nr. 51/4 teilweise sowie Flur 5, Flurstücke Nr. 48/2, 51 teilweise, 52/3, 65 teilweise und die Nrn. 190 - 207. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in nachstehender Abbildung durch eine schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Das Plangebiet schließt im Südwesten, Süden und Südosten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Im Norden grenzt der Außenbereich, unmittelbar an den Geltungsbereich im Nordwesten grenzt ein Fließgewässer an.

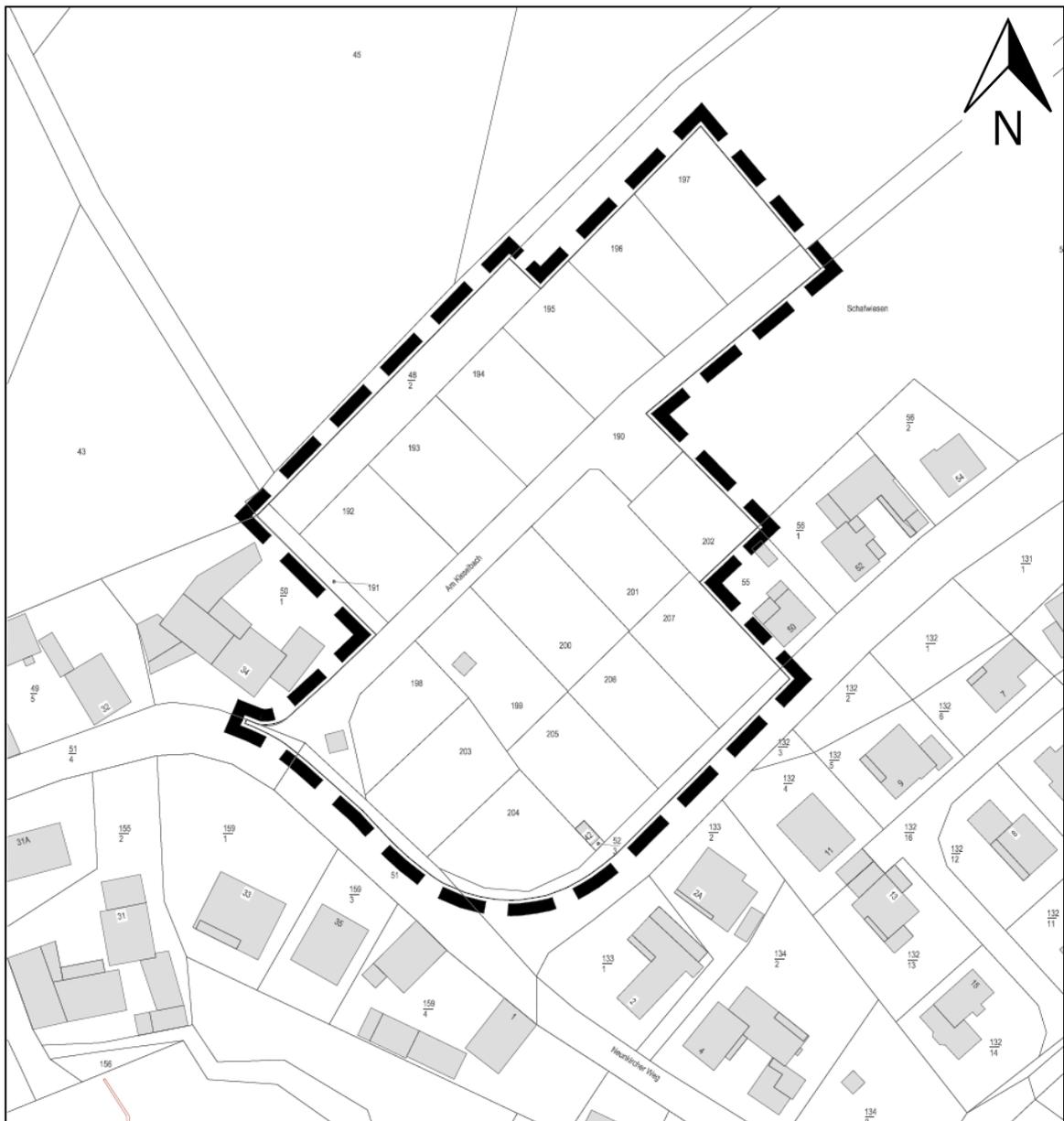


Abbildung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schafwiesen“, 2. Änderung (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Abbildung

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Modautal ist eine Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit 11 Ortsteilen und insgesamt 5052 Einwohner. Wichtigster Ortsteil für Versorgung, öffentliche und private Dienstleistungen und Sitz der Verwaltung ist der Ortsteil Brandau.

Die Gesamtgemeinde Modautal hat ihre Einwohnerzahl seit 2010 von 4970 Einwohner um 82 Einwohner auf 5052 Einwohner sehr leicht gesteigert. Diese Steigerung entspricht einem Zuwachs von ca. 1,6 % in einem 10 Jahreszeitraum. Im gleichen Zeitraum hat der Ortsteil Brandau einen Einwohnerverlust von 100 Einwohner auf 1258 Einwohner zu verzeichnen. Dieser Verlust entspricht ca. 7,4 % der damaligen Einwohnerzahl.

Wichtigstes Planungsziel für die Entwicklung des Hauptorts Brandau ist es, den kontinuierlichen Einwohnerverlust zu stoppen und in ein moderates Wachstum zu überführen, um vorhandene öffentliche und private Infrastrukturen zu stabilisieren und zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen hat die Gemeinde seit 2010 fünf Bebauungspläne der Innenentwicklung, bzw. sogenannte Einbeziehungssatzungen aufgestellt, in denen planungsrechtlich ca. 14 - 16 neue Bauplätze angeboten werden. Es hat sich trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde jedoch gezeigt, dass diese Potenziale und die, die in vorhandenen Baulücken stecken, nicht in dem Umfang aktiviert werden können, um den Verlust der Einwohnerzahl auszugleichen.

Um das Planungsziel der Begrenzung des Einwohnerverlustes von Brandau zu erreichen, ist deshalb im "Gemeindeentwicklungskonzept 2020 plus" von 2015 die Ausweisung eines 2,5 ha großen Neubaugebiets nördlich der Lützelbacher Straße in Ortsrandlage vorgesehen, das zügig realisiert werden sollte. Von diesen 2,5 ha werden durch den Bebauungsplan "Schafwiesen" etwa 1 ha Fläche einer Bebauung zugeführt.

Die Entwicklung und Vermarktung des Neubaugebiets erfolgt über den Projektentwickler e-netz Südhessen AG. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen, die bisher bei Gemeinde und Projektentwickler eingegangen sind und ein Mehrfaches des Angebots umfassen, kann davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Realisierung des Baugebiets in einen Zeitraum von 2-3 Jahren abgeschlossen sein wird. Die durch die Neubebauung generierte Zahl von Neubürgern wird allerdings nicht ausreichen, den 10-Jahres-Verlust der Einwohnerzahl von Brandau auszugleichen. Hierzu sind weitere planerische und politische Maßnahmen erforderlich.

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan "Schafwiesen" ist insbesondere entlang der Lützelbacher Straße von städtebaulicher Bedeutung, da sie gleichzeitig die Ortseingangssituation von Brandau stärkt und die bestehende Baulücke zwischen dem Bereich nördlich der Lützelbacher Straße und den Hausnummern 34 und 50 schließt. Die Bebauung soll in ihrer Größe und städtebaulichen Gestaltung so festgesetzt werden, dass eine Einfügung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang gewährleistet und eine Arrondierung des bestehenden bebauten Ortsrands geschaffen wird.

### 3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie** (Plansicherstellungsgesetz - Plan-SiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

**Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

**Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

### 3.2 Regionalplan Südhessen 2010

Die Gemeinde Modautal liegt im Ordnungsraum zwischen einem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum im Westen und dem ländlichen Raum im Osten. Modautal ist mit dem Ortsteil Brandau Kleinzentrum.

Der maximale Siedlungsflächenbedarf beträgt gemäß Regionalplan bis 2020 für die gesamte Gemeinde Modautal 7 ha. In Modautal sind keine Vorranggebiete Siedlung – Planung im Regionalplan dargestellt.

Gemäß Ziel 3.4.1-5 des Regionalplans dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte-Tabelle 1 (hier 7 ha) am Rande der Ortslage zu Lasten der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall mit einer Fläche von ca. 1 ha Größe Gebrauch gemacht.

Im Zeitraum von 2010 bis 2020 werden in der Gemeinde Modautal insgesamt 11 Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß § 34 BauGB sowohl für Innenbereichsflächen als auch für Flächen an den Ortsrändern in Kraft gesetzt (s. Tab. 1).

Die Summe der dadurch generierten Wohnbaufläche beträgt ca. 5,2 ha. Dabei ist jedoch zu beachten, dass teilweise auch Mischgebiete festgesetzt wurden und in einzelnen Plänen aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen nur eine sehr geringe Ausnutzung der Grundstücke möglich war.

Mit dem Gesamtwert von ca. 5,2 ha für Wohnbauflächen wird der Grenzwert des Regionalplans zum maximalen Siedlungsflächenbedarf für Modautal auch mit dem Bebauungsplan „Schafwiesen“ (ca. 1 ha) unterschritten und das Ziel 3.4.1-5 des Regionalplans eingehalten.

Nr.	Bebauungspläne	Gemarkung	Bekanntmachung	Fläche
1	Am Ober-Beerbacher Pfad	Allertshofen	21.07.2017	2.942 m <sup>2</sup>
2	Am Geisberg	Brandau	05.06.2020	5.355 m <sup>2</sup>
3	Nordöstlich Neunkircher Weg	Brandau	10.01.2014	5.920 m <sup>2</sup>
4	Römerberg	Brandau	20.01.2017	2.837 m <sup>2</sup>
5	Am Mühlberg	Ernsthofen	23.12.2011	2.049 m <sup>2</sup>
6	Nördlich des Birkenwegs	Ernsthofen	08.09.2017	8.064 m <sup>2</sup>
7	In der Fäll	Klein-Bieberau	12.03.2010	6.530 m <sup>2</sup>
8	Südlich des Brandauer Weges Nr. 7	Klein-Bieberau	01.06.2018	2.923 m <sup>2</sup>
9	Einfacher Bebauungsplan Ehemaliger Campingplatz	Neunkirchen	23.01.2015	6.150 m <sup>2</sup>
10	Am Steimel	Brandau	30.08.2019	5.755 m <sup>2</sup>
11	Im Eselsfuß	Brandau	10.01.2020	3.310 m <sup>2</sup>
			Summe	51.835 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Bebauungspläne Modautal 2010 - 2020



### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Modautal aus dem Jahre 1983 (siehe Abb.3) stellt den südlichen Teil des Plangebiets also Öffentliche Grün- und private Grünfläche und als Erhaltenswerten Teil der Landschaft dar. Der mittlere Teil sowie der östliche, unmittelbar entlang der Lützelbacher Straße angrenzende Bereich, wird als gemischte Baufläche (M-Planung) dargestellt. Die nördlichen sowie westlichen Flächen des Geltungsbereichs werden im Flächennutzungsplan als Grünland mit dem Vermerk als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (LAP) dargestellt.

Mit diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan "Schafwiesen" nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt, muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. a. Kap. 3.4).

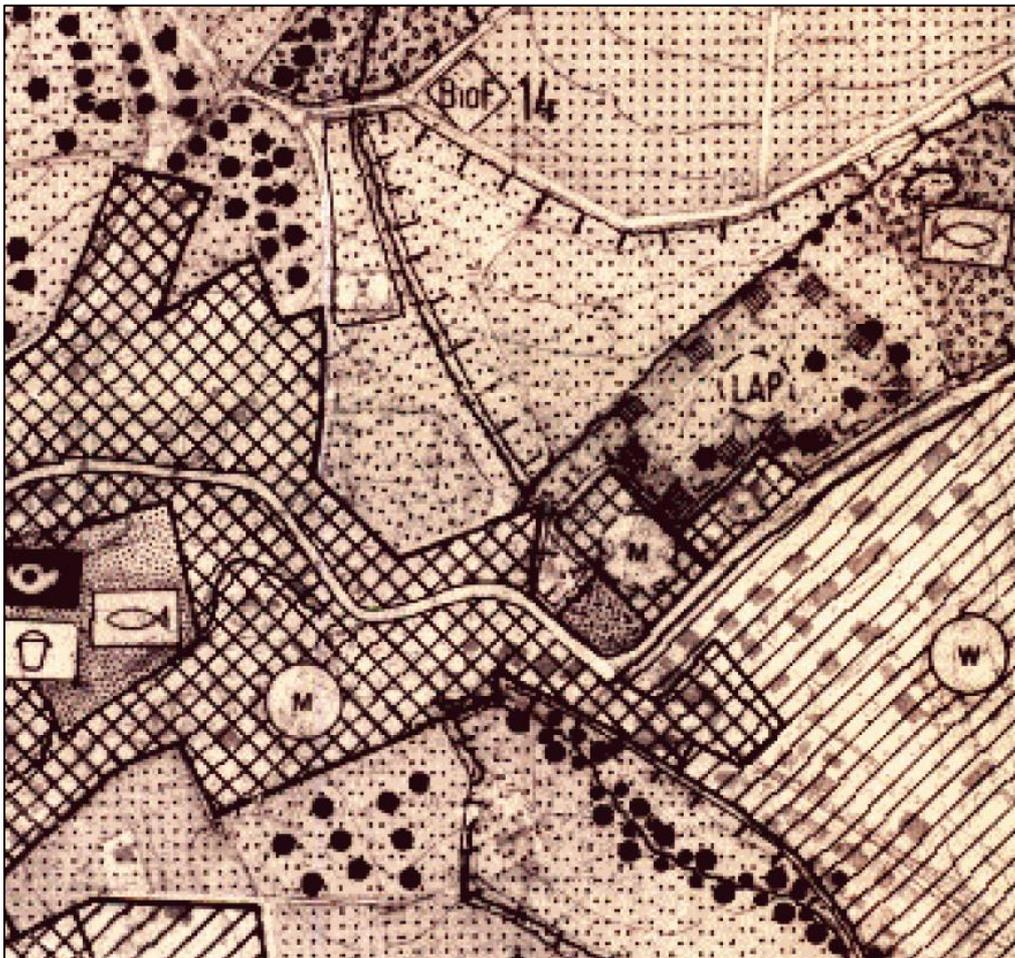


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Gemeinde Modautal (Okt. '83)

### 3.4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan "Schafwiesen" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b BauGB bestehen die gleichen Optionen auf Verfahrenserleichterung wie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind im vorliegenden

Planungsfall gegeben. Die nach § 13b BauGB zulässige Grundfläche für Wohnnutzungen von 10.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten und auch die Anforderung, dass sich die Plangebietsfläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wird eingehalten. Die südliche Teilfläche des Plangebiets könnte planungsrechtlich betrachtet auch auf Grundlage von § 13a BauGB entwickelt werden, was hinsichtlich des Aufstellungsverfahrens jedoch ohne Auswirkung ist.

Auch im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal wird auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Verfahren berichtigt.

#### Verfahrensvermerke zur 2. Änderung:

##### Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal am 08.07.2024 in öffentlicher Sitzung, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schafwiesen“ gefasst.

In gleicher Sitzung am 08.07.2024 hat die Gemeindevertretung auch beschlossen, das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Gemeindevertretung hat dazu den Bebauungsplan als Satzungsentwurf zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 13 Abs. 2 BauGB anerkannt und die dazugehörige Begründung gebilligt.

##### Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

29.07.2024      Anschreiben an die im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs. 1 BauGB auf elektronischem Wege und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 30.08.2024.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde im vereinfachten Verfahren ein Wahlrecht, ob sie der „betroffenen“ Öffentlichkeit Gelegenheit zu einer Stellungnahme einräumt oder ob die Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. In diesem Sinne gibt die Gemeinde den im Plangebiet Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung. Eine Auslegung erfolgte nicht.

Vermerk über die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:

30.07.2024      Anschreiben an die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auf elektronischem Wege und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 30.08.2024.

Auch bezüglich der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange besteht im vereinfachten Verfahren ein Wahlrecht. Die Gemeinde hat daher die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist beteiligt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

18.11.2024      Die Gemeindevertretung hat die aus der erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss über das Abwägungsergebnis gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

18.11.2024      Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Schafwiesen“, 2. Änderung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### **3.5 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.



Aufgrund des Abwägungsergebnisses zur Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C ein zusätzlicher Hinweis zur Löschwasserversorgung nachrichtlich ergänzt.

#### 4 Städtebauliches Konzept

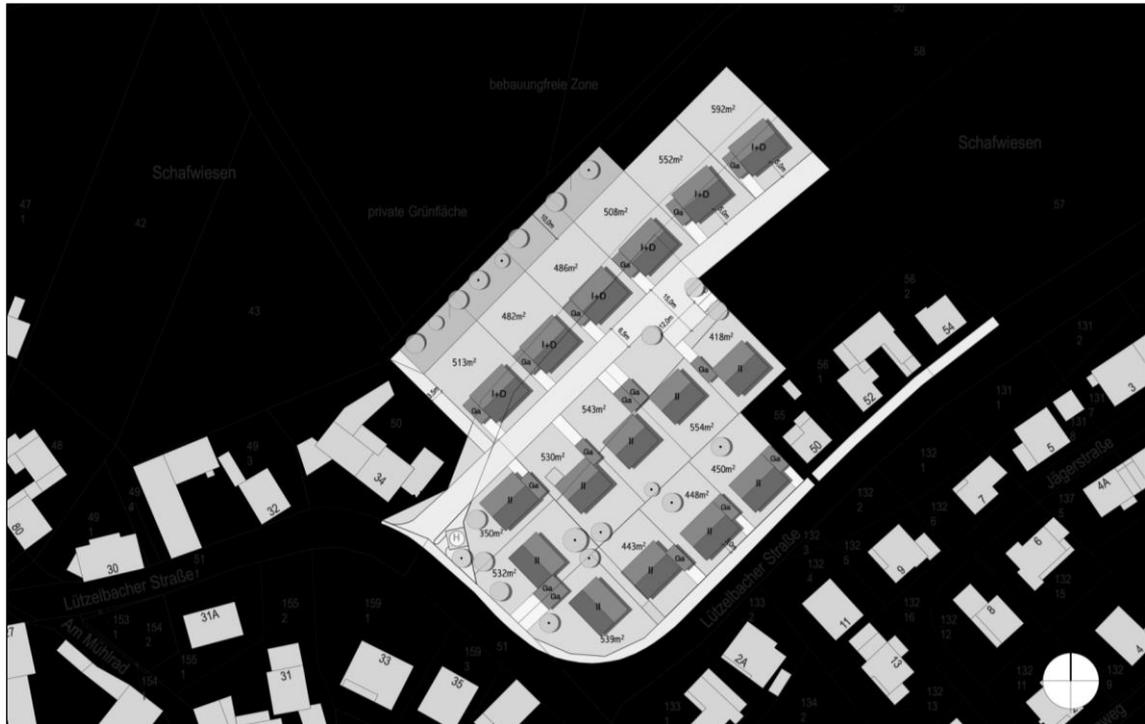


Abb.4: Städtebaulicher Entwurf "Schafwiesen", Stand 23.10.2020, (ohne Maßstab), Eichler + Schauss, Darmstadt

Der städtebauliche Entwurf sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbebauung vor, die den Ortsteil in Richtung Norden erweitert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind 16 Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Im Westen folgt die Bebauung der Richtung des Fließgewässers und der Talrichtung. Durch eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer und beidseitiger Bebauung werden die geplanten Neubauten erschlossen. Im Osten folgt die Neubebauung dem bestehenden Straßenverlauf der Landesstraße 3102 und schafft eine städtebaulich geordnete Ortseingangssituation. Die Bushaltestelle im Süden verbleibt an ihrer derzeitigen Stelle.

#### Bebauungsdichte

Mit 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und insgesamt 32 Wohneinheiten bei einer Siedlungsfläche von 1 ha kann der gemäß Regionalplan Südhessen 2010 vorgegebene Dichtewert von 25 - 40 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland für den ländlichen Siedlungstyp erreicht werden. Eine höhere Dichte ist aus siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Gründen planerisch nicht vertretbar.

#### Grün- und Freiflächenkonzept (Grünordnungsplanung)

Eine besondere Bedeutung besitzt die Erhaltung und Entwicklung des nach § 23 Hessisches Wassergesetz geschützten, 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Bachlaufs.

Dieser Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Entwicklungsziel für die private Grünfläche ist die Schaffung eines naturnahen Ufergehölzsaums aus Schwarzerlen, Baum- und Strauchweiden mit anschließenden Wiesen. Die Gehölze sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze anzupflanzen. Sie lassen damit zum Bach hin innerhalb der Bachparzelle noch Raum für die Entwicklung von Bachröhrichten und Uferstaudenfluren – im Sinne einer insgesamt hohen Lebensraumvielfalt. Auf der Maßnahmenfläche sind Einfriedungen, Flächenbefestigungen, Gartenhütten und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig.

Um im Plangebiet einen angemessenen hohen Durchgrünungsgrad bzw. Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln, werden acht zum Teil großkronige Bestandsbäume zur Erhaltung festgesetzt. Zudem ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Ortsrandeingrünung wird zur offenen Flur hin durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen gewährleistet. Nach Nordosten sind 4 exponierte Baumstandorte individuell festgesetzt.

## **5 Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der für die Planung relevanten Umweltbelange sind zu den folgenden Themenbereichen Untersuchungen angestellt worden.

### **5.1 Lebensräume und Vegetation**

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Biototypen bzw. Flächennutzungen anzutreffen (siehe Plan Abb. 5):

- (1) Wiese, Wiesenbrache
- (2) Streuobstwiese
- (3) Dichte Laubholzbestände
- (4) Garten mit hoher Strukturvielfalt
- (5) An das Plangebiet angrenzend: Bachlauf
- (6) An das Plangebiet angrenzend: Feuchtwiese



Abb. 5: Biotoptypen und Biotopstrukturen, Stand 06.08.2021, (ohne Maßstab), FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

**Zu (1) Wiese, Wiesenbrache:**

Der weitaus größte Teil der Plangebietsfläche wurde bzw. wird noch als Grünland genutzt.

Etwa 4.300 m<sup>2</sup> sind Mähwiese. Die Vegetationszusammensetzung charakterisiert sie als Tal-Glatthaferwiese mit guter Nährstoffversorgung und hinreichender Bodenfeuchte. Die Artenvielfalt ist mäßig hoch, bestehend aus in der Region allgemein häufigen Wiesenarten: Glatthafer (*Arrhenatherus elatius*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und einige weitere. Der Stickstoffzeiger Löwenzahn ist nur mäßig stark vertreten.

Im Südosten liegt eine alte Wiesenbrache, hervorgegangen aus einer mit Obstbäumen bestandenen Viehweide. Das Artenspektrum der Mähwiese ist auch hier weitgehend vorzufinden. Allerdings dominieren die Obergräser stärker und Ruderalisierungszeiger wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfblättriger und Krauser Ampfer (*Rumex obtusifolius*, *R. crispus*), Kriechquecke (*Elymus repens*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), verwilderte Gartenbrombeere (*Rubus armeniacus*) u.a. treten hinzu. Der ursprüngliche Obstbaumbestand ist bis auf zwei alte Hochstämme verschwunden oder abgestorben. Stattdessen zeigen zahlreiche Wurzelschosse von Pflaumenwildlingen, dass hier früher ein stärkerer Bestand an Pflaumenbäumen existierte.

**Zu (2) Streuobstwiese:**

Der Süden des Plangebiets wird von einer rund 1.200 m<sup>2</sup> großen alten Streuobstwiese eingenommen. Etwa 16 hoch- und halbstämmige Obstbäume sind erhalten. Die Obstarten sind Apfel, Süßkirsche und Walnuss. Das Altersspektrum reicht von jung bis überaltert und der Erhaltungszustand von gut bis absterbend. Die Wiese wird mehrfach jährlich kurz gemäht. Aufgrund der häufigeren Mahd und des südexponierten und offenbar nährstoffärmeren Standorts finden sich hier eher niedrigwüchsige Arten der Extensivwiesen und Parkrasen wie Schmalblättrige Wiesenrispe (*Poa angustifolia*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Herbstlöwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) u.a.

Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG.

**Zu (3) Dichte Laubholzbestände:**

In verschiedene Randbereichen haben sich im Verlauf vieler Jahre sukzessiv dichtere Gehölzbestände entwickeln können. Vorherrschende Gehölzarten sind verwilderte Pflaume (*Prunus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*) und vereinzelt Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Walnuss (*Juglans regia*).

**Zu (4) Garten mit hoher Strukturvielfalt:**

Zwei Teilbereiche des Plangebiets werden dieser Kategorie zugeordnet. Die Flächen werden einerseits zur Ablagerung von Holz und anderen Materialien genutzt und entsprechend freigehalten. Größere Anteile sind aber mit hohen Nadel- und Laubgehölzen bewachsen und weitgehend sich selbst überlassen. Im nördlichen Garten liegt ein kleiner Teich.

**Zu (5) An das Plangebiet angrenzender Bachlauf:**

Im Norden wird das Plangebiet von der Parzelle des Kieselbaches begrenzt. Es ist ein kleiner grabenähnlicher Bach, etwa 0,5 m breit und 0,4 m eingetieft. Seine Ufer sind im nördlichen Abschnitt beidseitig von einem schmalen Bachröhricht aus Igelkolben, Großseggen (*Carex* sp.), Sumpfkatzdistel (*Cirsium oleraceum*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Großer Brennessel (*Urtica dioica*) und wenigen weiteren Arten bewachsen. Im Südwesten entlang des Gartens ist das Uferöhricht geringer ausgebildet, bedingt durch beschattende überhängende Fichtenäste.

**Zu (6) An das Plangebiet angrenzende Feuchtwiese:**

Die bachferneren Wiesenbereiche sind von der schmalen Bachau durch einen wenige Dezimeter messenden Höhengsprung getrennt. Auf dem unteren Niveau ist beiderseits des Baches die Bodenfeuchte so hoch, dass hier im Zusammenwirken mit Mähwiesennutzung ohne stärkere Düngung eine kleine Feuchtwiese entwickelt ist. Ihre Gesamtfläche beträgt etwa 1.250 m<sup>2</sup>. Charakterisiert ist sie durch die Pflanzenarten Sumpf-Schafgarbe (*Achillea ptarmica*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Sumpfkatzdistel (*Cirsium oleraceum*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Kuckuckslichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*).

Feuchtwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

**5.2 Fauna**

Mit seinem vielfältigen Gehölzbestand im Wechsel mit Wiese und Wiesenbrache bietet das Plangebiet günstige Lebensbedingungen für Baum- und Gebüschbrüter unter den Vogelarten.

Bei den Untersuchungen zur „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“ (Anlage [1]) wurden neun Obstbäume mit Baumhöhlen festgestellt. Entsprechend hoch ist das Potenzial für höhlenbesiedelnde Vogel- und Fledermausarten.

Ein nischenreiches altes Gebäude ist im Plangebiet der nicht mehr genutzte Trafoturm, der laut Artenschutzprüfung Lebensstätten für gebäudebesiedelnde Fledermausarten sowie den Haussperling oder den Hausrotschwanz bieten könnte.

Als Brutvogelarten wurden im Plangebiet Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp nachgewiesen. Als eine Reptilienart wurde die Blindschleiche beobachtet. Für streng geschützte totholzbesiedelnde Käferarten, die Haselmaus, die Zauneidechse oder die Mauereidechse wird laut Gutachten aufgrund der Habitatbedingungen und der Struktur der Umgebungsbereiche kein Potenzial gesehen.

Da im Plangebiet seltenere Lebensräume wie z.B. besonders nährstoffarme Trockenstandorte oder naturnahe Feuchtbereiche fehlen, ist davon auszugehen, dass bestandsgefährdete bzw. streng geschützte Arten aus anderen Tiergruppen, wie Heuschrecken oder Tagfalter, hier kein Fortpflanzungshabitat besitzen.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Schafwiesen" wurde eine „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“ vom Büro für Umweltplanung, Rimbach, erstellt (siehe Anlage [1]).

Darin wurde geprüft, ob artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet vorhanden sind oder ein Potenzial besitzen, in wieweit durch die geplanten Maßnahmen die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sein könnten und wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Als Vorkommen oder Potenziale von artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden ermittelt:

- Potenziale für gebäude- und baumhöhlenbesiedelnde Fledermausarten in 8 Höhlenbäumen und im stillgelegten Trafohaus,
- das Vorkommen von 2 Brutpaaren des Feldsperling in Baumhöhlen,
- ein Potenzial für den Haussperling im stillgelegten Trafohaus,
- jeweils ein Brutpaar der Baum- und Gebüschbrüter Girlitz und Wacholderdrossel sowie
- ein Brutpaar des Bodenbrüters (an Gehölzrändern) Goldammer.

Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten und insbesondere von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Schadensvermeidung und zum funktionalen Ausgleich festgesetzt (siehe Kap. 6.6). Für die Arten Girlitz, Wacholderdrossel und Goldammer wird davon ausgegangen, dass im funktionalen Umfeld hinreichend geeignete Habitatstrukturen für die Anlage neuer Niststätten vorhanden sind und die Zahl potenzieller Brutreviere dort nicht ausgeschöpft ist.

### 5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope, eine Streuobstwiese im Süden des Plangebiets und eine Feuchtwiese nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend (siehe S. 11, Abb. 5).

#### (1) Streuobstwiese

Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG in Verb. m. § 13 HAGBNatSchG, Die eigentliche Streuobstwiese im Sinne des „Leitfadens Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“ (HMUKLV) hat eine Größe von etwa 1.200 m<sup>2</sup> innerhalb des größeren Flurstücks 52/2.

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung wird die Obstwiese zugunsten von Wohnbebauung beseitigt.

Der Eingriff in einen gesetzlich geschützten Biotop ist möglich nach einer Ausnahmezulassung durch die zuständige Naturschutzbehörde (Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Vorschriften des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG). Eine solche Ausnahmeregelung ist an die Durchführung

funktionaler Ausgleichsmaßnahmen geknüpft. Das heißt, der Flächenverlust wird durch die Neuanlage einer Obstwiese bestimmter Größe kompensiert. Eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann allerdings nur zugelassen werden, wenn eine entsprechende Ersatzfläche auch zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Modautal hat eine Recherche mit dem Ziel durchgeführt, in ihrer Gesamtgemarkung eine Fläche zu finden, welche diese Anforderungen erfüllt und die auch für die vorgesehene Maßnahme zur Verfügung steht. Dies kann eine öffentliche oder eine private Fläche sein. Zum Ergebnis versichert die Gemeinde Modautal verbindlich, dass eine solche Fläche nicht vorhanden oder verfügbar ist. Damit ist ein funktionaler Ausgleich nicht realisierbar. Die Ausnahmeregelung ist daher nicht möglich.

In einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 19.12.2019 wurde geklärt, dass unter diesen Bedingungen auf Antrag der Gemeinde Modautal über eine Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG entschieden werden kann. Ein entsprechender Antrag wird von der Gemeinde Modautal gestellt. Die Beseitigung der Streuobstwiese ist bei Anwendung dieser Regelung mit einer Ersatzzahlung verbunden.

## **(2) Feuchtwiese**

Feuchtwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Der Feuchtwiesenbereich am Kieselbach hat eine Größe von etwa 1.250 m<sup>2</sup>. Er liegt vollständig innerhalb des 10 m - Gewässerrandstreifens.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans rücken die privaten Gartenflächen bis an den Gewässerrandstreifen und damit bis auf wenige Meter an das geschützte Biotop heran. Dieses stellt an sich keine Gefährdung des Biotops dar, so lange sich sonstige Rahmenbedingungen nicht ändern. Die Werterhaltung des Biotops ist insbesondere abhängig von der weiteren landwirtschaftlichen Mähwiesennutzung mit ein- bis zweimal jährlicher Mahd und Abfuhr des Schnittgutes. Deren Aufrechterhaltung obliegt aber nicht der vorliegenden Bebauungsplanung. Da die Feuchtwiesenfläche nach wie vor im räumlichen Zusammenhang mit größeren bewirtschafteten Grünlandflächen steht, bleibt die Erwartung, dass die geschützte Feuchtwiese quantitativ und qualitativ erhalten bleibt.

## **5.5 Schalltechnische Untersuchung**

Um die bestehenden Lärmimmissionen der Lützelbacher Straße (L3102) auf das Plangebiet, insbesondere auf die geplante Wohnbebauung unmittelbar an der Lützelbacher Straße zu prüfen, wurde ein Verkehrslärmgutachten durch die TÜV Hessen GmbH am 12.10.2020 (s. Anlage [4]) durchgeführt.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Gebiet eingehalten werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden an der unmittelbar an der Lützelbacher Straße gelegenen Bebauung in geringem Maße überschritten.

In den Bebauungsplan sind deswegen eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie ein Hinweis aufgenommen.

## 5.6 Wasser / Grundwasser

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom 23.05.2019 durch das Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co (siehe Anlage [2]) und gemäß des Geotechnischen Berichts vom 12.04.2019 durch die Geolingenieure FLG GmbH (siehe Anlage [3]) ist innerhalb des Plangebiets mit Böden mit geringer Durchlässigkeit zu rechnen. Zusätzlich ist innerhalb des Plangebiets, insbesondere innerhalb des Baugebiets WA 1, mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund wird das Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen festgesetzt. Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann z.B. als Brachwasser für die private Grundstücksbewässerung genutzt werden. Zusätzlich ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei Unterkellerungen oder anderen baulichen Maßnahmen an Gebäuden, die in den Erdboden eingreifen, geeignete Schutz- oder Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

## 5.7 Vorsorgender Bodenschutz

### **Bodenziele:**

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs. 2 BauGB den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel).

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

### **Boden und Bodenfunktionen im Bestand:**

Das Bebauungsplangebiet ist fast vollständig unversiegelt. Außerhalb der Lützelbacher Straße sind lediglich etwa 75 m<sup>2</sup> (= >1 % der Plangebietsfläche) von Schuppen, Trafogebäude und ähnlichen Baulichkeiten bestanden. Etwa 4.300 m<sup>2</sup> werden als Mähwiese extensiv genutzt. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind eine Wiesenbrache, eine Streuobstwiese, deren Grasdecke als Vielschnittrasen unterhalten wird, gehölzreiches Gartenland, Sukzessionsgebüsche und eine nicht befestigte Zufahrt.

Nach den Darstellungen des BodenViewer Hessen gibt es in bodenkundlicher Hinsicht eine Teilung des Plangebietes in einen östlichen Teil (im Bestand Wiesenbrache) und die übrigen Teile im Süden, Westen und Norden. Im Osten liegt als Bodenart sandiger Lehm vor, während im Übrigen ein reiner Lehmboden ansteht. Entsprechend ist der Osten nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung aufgrund der höheren Bodendurchlässigkeit mit einem Funktionserfüllungsgrad der Stufe 3 („mittel“) bewertet. Das Ertragspotenzial ist hier als „hoch“, die Feldkapazität und das Nitrathaltvermögen als „mittel“ bezeichnet. Die übrigen Flächen sind in der Gesamtbewertung nur als geringwertig eingestuft. Das Ertragspotenzial und das Nitrathaltvermögen sind als „mittel“ und die Feldkapazität als „gering“ bewertet.

Die Erosionsgefährdung ist in den östlichen Bereichen mit sandigem Lehmboden mittel und in den übrigen Bereichen gering bis nicht vorhanden. Die im Plangebiet

vorkommenden Böden sind als regional weit verbreitet anzusehen. Es gibt keine Hinweise auf seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden.

Daraus ist der Schluss abzuleiten, dass im Plangebiet keine im Sinne der bodenfunktionalen Gesamtbewertung hochwertigen Böden vorhanden und von der geplanten Bebauung betroffen sind.

### **Boden und Erheblichkeit des Eingriffs, Auswirkungsprognose:**

Im Bestand nehmen die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen von Mähwiese und Wiesenbrache etwa 66 % der Plangebietsfläche ein. Der Anteil an Vegetationsflächen insgesamt mit positiven Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für Wasser- und Bodenhaushalt, das Lokalklima und das Landschaftsbild beträgt rund 98 %. Nach der Planung steigt der Anteil bebauter oder befestigter Flächen im gesamten Plangebiet auf maximal zulässige 49 %. Entsprechend sinkt der Anteil an Vegetationsflächen (private Gärten), die zudem eine geringere Funktionserfüllung leisten. Bei dieser Berechnung ist der Flächenanteil der Lützelbacher Straße ausgenommen.

Somit ist der Eingriff in den Bodenhaushalt, bezogen auf das Plangebiet, groß. In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine relativ kleine Fläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> betroffen ist und keine wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden, bleibt der Funktionsverlust allerdings unter der Erheblichkeitsschwelle.

Im Bebauungsplan sind einzelne Festsetzungen enthalten, die die Versiegelung von Böden begrenzen und damit auch Bodeneingriffe vermeiden. Durch diese Festsetzungen wird die Funktion des Bodens als Wasserspeicher zur Grundwasseranreicherung erhalten. Bodenausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden wahrscheinlich die bestehenden Nutzungen (extensive Mähwiese, Garten, Obstwiese) beibehalten. Die Wiesenbrache würde möglicherweise wieder in Nutzung genommen werden, andernfalls vollständig verbuschen und sich sukzessiv zu einem Vorwald entwickeln.

## **6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es werden drei "Allgemeine Wohngebiete" (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" WA 1, WA 2 und WA 3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da sie den geplanten Gebietscharakter durch ihren Betrieb und ihr Erscheinungsbild beeinträchtigen würden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Ursprungsplan durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe bestimmt.

Die Gebäudeanordnung folgt den Höhenlinien im Plangebiet, so dass sich von der Lützelbacher Straße im Südosten des Plangebiets bis zur Bebauung im Nordwesten weitgehend eine Höhenstaffelung der Bebauungszeilen ergibt.

### **Zulässige Grundfläche (GR)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Höchstwerte der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Eigentümern einen gestalterischen Spielraum im Bezug auf ihre Grundstücksgestaltung und lässt die Errichtung von Gebäuden mit zwei Wohnungen bzw. in WA 3 zusätzlich die Errichtung von Doppelhäusern mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zu.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde Bezug nehmend auf die textliche Festsetzung in Teil A, Nr. 2.1 und 2.2, für die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) klarstellend ergänzt, dass nur die Hauptanlagen zu berücksichtigen sind, hiervon ausgenommen sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen als regelmäßige Bestandteile der Hauptanlagen. Die zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden; dies bedarf daher keiner gesonderten Planfestsetzung, somit wurde die Festsetzung Nr. 2.2 des Ursprungsplans ersatzlos gestrichen werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Aufgrund der Festsetzung der Wandhöhen im Wohngebiet WA 1 ist dort eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock zulässig, die baurechtlich als Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu werten ist.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wurde im Ursprungs-Bebauungsplan über die maximale Wand- und Gebäudehöhe definiert. Den unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe stellt die Geländehöhe am mittleren Punkt der Baugrenze / Baulinie dar, welcher der Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließung, von der die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt, gegenüberliegt.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First).

Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen im Plangebiet sollte gewährleistet werden, dass in den neuen Baugebieten die Höhen der angrenzenden Bebauung aufgenommen werden und sich ein auf die Höhenentwicklung des natürlichen Geländes bezogenes Gesamtgefüge entstehen kann.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Bezug nehmend auf die textlichen Festsetzungen in Teil A, 2.4, 2.5, 2.6, die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen konkretisiert, da bisherige Angaben zu ungenau formuliert waren und es daher bereits zu divergierenden Auslegungen bei den Entwurfsverfassern bzw. Bauherren und der Unteren Bauaufsicht kam. Dazu wurden die

Bezeichnungen für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen aus dem vorgegebenen Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angewandt und anstelle der im Ursprungsplan verwandten Begriffe „Wandhöhe (WH)“ und „Gebäudehöhe (GH)“, die als solche nicht in der BauNVO zu finden sind, die Begriffe „Traufhöhe“ bzw. „Traufwandhöhe“ sowie „Firsthöhe“ neu eingeführt. Da insbesondere der Begriff der „Traufhöhe“ für eine eindeutige Höhenfestsetzung auch nicht spezifisch genug ist, wird somit der eingeführte Begriff der „Traufwandhöhe“ eingesetzt. Während die „Traufhöhe“ bildlich die „Abtropfkante des Wassers von den Dachziegeln in die Regenrinne“ darstellt und somit durch eine Gestaltung des Dachüberstandes flexibel gehalten werden kann, beschreibt die Definition der „Traufwandhöhe“ einen fixen Punkt am Gebäude. Die Traufwandhöhe wird definiert als der „Durchstoßpunkt (Schnittpunkt) der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut“. Dieser zu bestimmende Punkt ist unabhängig von der gestalterischen Ausbildung des Dachüberstandes und somit eindeutig bestimmbar. Da mit der Festsetzung der „Wandhöhe“ vormals der Abschluss der Außenwand an der Unterkante des Daches gemeint war, muss bei der Festsetzung der Traufwandhöhe (die sich auf die Oberkante der Dachhaut bezieht) die Länge der Durchdringung des Daches auf den festgesetzten Wert hinzugerechnet werden. Die Werte für die TWH sind daher 0,60 m höher als die vormals festgesetzten Angaben für die Wandhöhen (WH).

Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist zudem die Festlegung eines unteren Bezugspunktes erforderlich, von dem an die festgesetzte Gebäudehöhe zu ermitteln ist. Bislang ist dieser untere Bezugspunkt (vgl. Festsetzung 2.6) zu ermitteln am „mittleren Punkt der Baugrenze / Baulinie“. Für Gebäude, die nicht genau auf der Baugrenze errichtet werden, sondern von dieser zurücktreten, ist daher nicht der Fußpunkt der Außenwand an der Geländeoberkante maßgeblich, sondern der Punkt, der in der Mitte der Außenwand zunächst auf die Baugrenze zu projizieren und in diesem Punkt dann die Geländeoberfläche zu bestimmen ist. Diese Bestimmung hat in einigen Fällen bereits zu Unstimmigkeiten geführt. Auch der Gesetzgeber fordert hierfür eine eindeutig nachvollziehbare Bestimmung des unteren Bezugspunkts, damit die Bauherren und auch die Genehmigungsbehörde klare Vorstellungen von der Festsetzung erlangen können und der Bezugspunkt zum einen unveränderbar ist (was bei der Bezugnahme auf die Geländeoberfläche nicht anzunehmen ist) und auch nachvollziehbar zu ermitteln ist. Daher wird im Zuge der Änderung der Bezugspunkt teilbereichsbezogen auf die Oberkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgebliche, angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche gelegt.

### **6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **Bauweise**

In den "Allgemeinen Wohngebieten" WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebieten" WA 3 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen, bzw. Baugrenzen und Baulinien definiert. Eine Grundstücksteilung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die einzelnen Grundstücke können durch den Entwicklungsträger definiert und veräußert werden. Innerhalb der Grundstücke sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen von der Gewässerparzelle abgerückt, um den wasserrechtlichen Schutzvorgaben gemäß § 23 HWG besser entsprechen zu können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 werden die im Osten an der Lützelbacher Straße gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baulinie definiert. Damit wird erreicht, dass die entstehenden Gebäude dem bestehenden Straßenverlauf folgen und eine harmonische Eingangssituation geschaffen wird.

### 6.4 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Begrenzung der Größe und Anzahl der Grundstückszufahrten hat zum Ziel, einem unverhältnismäßig hohem Grad an Zufahrtsfläche entgegen zu wirken.

Anzahl und Lage der Stellplätze und Garagen kann von den Bauherren nach Maßgabe der kommunalen Stellplatzsatzung individuell festgelegt werden. Die Einschränkung innerhalb des Baugebiets WA 1 und entlang der Grundstücke, die von der Lützelbacher Straße erschlossen werden, hat zum Ziel, einer Lärmbelastung in den rückwärtigen Grundstücksteilen für den Nachbarschutz und einer Bebauung in diesen Grundstücksflächen entgegen zu wirken.

Aufgrund der nordöstlich an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, dürfen Garagen und sonstige bauliche Anlagen dort nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, um eine Ortsrandeingrünung zu erzielen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde Bezug nehmend auf die textlichen Festsetzungen in Teil A, Nr. 4.1 und 4.2, die Begrenzung der Bautiefe durch Stellplätze und Garagen konkretisiert, da der Festsetzungsgehalt in der Ursprungsplanung durch unbestimmte Rechtsbegriffe definiert (Nr. 4.1) und daher unwirksam war. Daher wurde in Festsetzung 4.2 die zulässige Bautiefe für Stellplätze und Garagen, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, im Baugebiet einheitlich auf 18,00 m festgesetzt, um die jeweils straßenabgewandten Grundstücksteile hiervon freizuhalten.

### 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt und in WA 3 mit jeweils 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans die textliche Festsetzung in Teil A, Nr. 5 angepasst durch eine Präzisierung der Wortwahl, da nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur die Anzahl der Wohnungen bestimmt werden kann, nicht jedoch die Zahl der Wohneinheiten. In der Festsetzung der Ursprungsplanung wurde der

Begriff „Wohnungen“ verwandt, im Zusammenhang mit der Regelung der Doppelhäuser wird hingegen der Begriff „Wohneinheiten“ verwandt. Dies sollte einheitlich mit dem Begriff „Wohnungen“ festgesetzt werden. Zudem wurde konkretisiert, dass bei einem Doppelhaus, welches aus zwei selbstständigen Gebäudeteilen besteht, je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zugelassen wird.

#### **6.6 Einfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

Die Einführung einer eigenen Festsetzung der Einfahrtbereiche betrifft die im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Festsetzung Nr. 4.2. Einfahrtbereiche unterfallen im Festsetzungskatalog des BauGB dem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (und nicht § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Festsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass die zulässige Breite des Einfahrtbereichs von ehemals 5,00 m auf 6,00 m erweitert wird, damit bei einem Doppelhaus, bei dem jede Doppelhaushälfte nicht auf einem jeweils eigenen, real geteilten Grundstück errichtet ist, sondern auf einem gemeinschaftlichen Grundstück (sog. WEG-Teilung), eine Zufahrt je Doppelhaushälfte zugelassen ist. Bei der bisherigen Festsetzung ist nur eine Zufahrt je Grundstück zugelassen, so dass bei einem Doppelhaus mit WEG-Teilung nur eine gemeinsame Zufahrt für bei Doppelhaushälften möglich wäre.

#### **6.7 Abgrabungen und Auffüllungen (§ 9 Abs. 1 Nr.17 BauGB)**

Die Festsetzung zur Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen wurde vormals im Ursprungsplan nach Bauordnungsrecht als Gestaltungsfestsetzung erlassen. Dies trifft nicht zu und muss, um wirksam zu werden, als planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB erlassen werden.

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

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage [1]) erstellt, um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet und der näheren Umgebung zu ermitteln und durch das Planvorhaben eintretende Schädigungs- und Störungsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Vorgaben zum Artenschutz sind vor der baulichen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Abbruch- und Bauvorhaben als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) auszuführen und zu beachten.

Zur Verbesserung und Sicherung der Lebensbedingungen von geschützten Arten, die im Plangebiet potenzielle Lebensräume haben, sind im Bebauungsplan "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Maßnahmen betreffen insbesondere die Lebensbedingungen von Vögeln, Fledermäusen und Insekten. Mit den Festsetzungen werden die rechtlichen Anforderungen auf Grundlage des § 44 BNatSchG umgesetzt.

##### **Schutz von Fledermäusen und Vögeln**

Zum Schutz und zum Erhalt des Fledermaus- und Vogelbestandes sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust der im Plangebiet vorhandenen 9 Höhlenbäume, welche potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel darstellen, im Plangebiet 9 Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermausarten und 9 Quartierskästen für höhlenbesiedelnde Fledermausarten, 9 Nistkästen für Nischenbrüter an Bäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Der im Plangebiet befindliche Trafoturm stellt ein potenzielles Lebensquartier für Fledermäuse und Nischenbrüter (Haussperling) dar. Bei Abbruch des Trafoturms sind im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme oder im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet (200 Meter) 2 Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermausarten, ein Quartierskasten für höhlenbesiedelnde Fledermausarten und ein Nistkasten mit drei Brutkammern für den Haussperling aufzuhängen bzw. einzubauen.

Werden die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets realisiert, ist für die Durchführung und langfristige Sicherung eine entsprechende vertragliche Regelung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

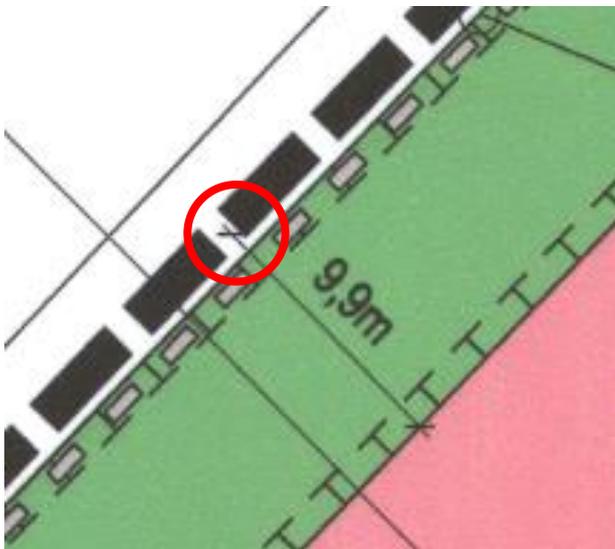
### **Schutz von Insekten**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an dem bestehenden Gewässer im Nordwesten des Plangebiets dienen dazu, das bestehende Gewässer inklusive des Gewässerrandstreifen zu schützen und durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen zusätzlich zu entwickeln. Der Bereich ist von baulichen Maßnahmen freizuhalten, damit die natürlichen Gegebenheiten, wie Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser in das Fließgewässer, nicht gestört werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das im Planteil angegebene Maß berichtigt. An der räumlichen Ausdehnung und am Festsetzungsgehalt der randlichen Ausgleichsfläche hingegen haben sich keine Änderungen ergeben. Die maßliche Diskrepanz bei der Breite der festgesetzten Ausgleichsfläche zwischen dem Ursprungsplan (die Breite wurde dort mit 9,90 m angegeben) und der hier vorliegenden 2. Änderung liegt darin begründet, dass die Maßkette im Ursprungsplan im Norden auf keinen nachvollziehbaren Punkt Bezug nimmt. Wie in der nachfolgenden Abbildung gezeigt, endet die Maßkette außerhalb des Geltungsbereichs im „Nichts“.



Diese offensichtliche Ungenauigkeit wurde grafisch im Zuge der 2. Änderung berichtigt und die Maßkette auf die nördliche Grundstücksgrenze bezogen. Damit ergibt sich eine geringere Breite als bisher. Die grafische Flächenausdehnung hingegen ist aus der Ursprungsplanung unverändert in die 2. Änderung übernommen worden. Auch der Festsetzungsgehalt als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, überlagert mit der Festsetzung als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurde im Zuge der hier vorliegenden 2. Änderung nicht verändert.

### **Anlagen zum Sammeln und zur Retention von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasserkanalisation und zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie befestigte, nicht überdachte Flächen (z.B. Terrassen) so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der jeweils eigenen Grundstücksfläche versickern kann.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen soll durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen (Zisternen) gesammelt und verwertet (z.B. Gartenbewässerung) werden oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, versickert und/oder zur gedrosselten Ableitung gebracht werden. Die Abflussmenge der Zisternen ist entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bemessen. Sofern unbelastetes Niederschlagswasser aus den Baugebieten WA 1 und WA 2 nicht innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden kann, ist es direkt in den nordwestlich des Plangebiets liegenden Wasserlauf (Flurstück 47) einzuleiten. Hierzu ist eine Erlaubnis mit entsprechenden Nachweisen von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **Nutzung von Solarenergie**

Mit der Festsetzung in Teil A Nr. 8.6 sollte die Zulässigkeit von Anlagen für die Nutzung solarer Energie, hier Photovoltaik- und solarthermische Anlagen, geregelt werden. Die Festsetzung wurde zur Klarstellung im Wortgehalt geändert: „Die Dachflächen der Gebäude in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen, die mindestens 5 kWp zur Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen, oder mit Solarthermie.“

## **6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Plangebiet grenzt an seiner Süd- und Ostgrenze an die Lützelbacher Straße (L 3102) an, welche eine Lärmquelle für das Gebiet darstellt. Um die durch den vorherrschenden Verkehrs bestehenden Lärmimmissionen zu minimieren und ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zur Lärminderung in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an die Lützelbacher Straße angrenzende Bebauung getroffen bzw. gegeben.

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdetem Gebiet. Eine zeichnerische Kennzeichnung und ein Hinweis sind im Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.10 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Am Nordostrand des Plangebiets werden in 3 Meter Abstand zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 4 Obstbäume zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Ziel und Zweck der Festsetzung ist es, dass der offenen Gebietscharakter, durch gestalterisch und ökologisch wirksamen Grünstrukturen, insbesondere Bäumen, für die Wohnsiedlung prägend bleibt.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans konnte festgestellt werden, dass mit den zwischenzeitlich abgeschlossenen Erschließungsarbeiten der im Plangebiet festgesetzte Wendehammer mit den richtliniengemäßen Wenderadien für die Abfallsammelfahrzeuge ausgebaut wurde, so dass ein richtlinienkonformes Befahren und Wenden der Fahrzeuge möglich ist und die Stichstraße am Abholtag der Gefäße auch befahren wird. Wäre dies nicht möglich, müsste an zentraler Stelle im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Lützelbacher Straße, der von den Sammelfahrzeuge angefahren werden kann, ein Sammelplatz für das Aufstellen der Abfallsammelbehälter hergerichtet werden, um am Abholtag dort die Gefäße aufstellen zu können. Für den richtliniengemäßen Ausbau musste hierbei auf das Anpflanzen zweier Bäume, die nach der Festsetzung (Nr. 8.1) im Ursprungsplan vorgesehen waren, verzichtet werden. In Anbetracht der natürlichen Umgebung kann dies auch toleriert werden. Daher wurde die Festsetzung gestrichen.

Ferner war in der Örtlichkeit festzustellen, dass zumindest ein als Erhalt festgesetzter Baum nicht mehr vorhanden ist. Daher wurde eine Ergänzung in der Festsetzung aufgenommen, wonach nachweislich nicht mehr bestehende Bäume auch nicht durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen werden müssen. Da aufgrund der Festsetzung Nr. 10.2 je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum neu anzupflanzen ist, wird sich die Anzahl der Bäume im Plangebiet künftig gegenüber dem status quo erhöhen.

## **7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Landesbauordnung (HBO)**

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Landesbauordnung (HBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie dienen dazu, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern. Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, treffen aber auch Aussagen zu Anforderungen an Einfriedungen und zur Freiflächengestaltung.

### **7.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die städtebauliche Gestalt der umgebenden vorhandenen Dachlandschaft aus Satteldächern in symmetrischer Ausbildung aufzunehmen und fortzuführen. Flachdächer sind nicht zulässig, da sie dem historischen Ortsbild nicht entsprechen. Die zulässige

Dachneigung für Hauptgebäude und Nebengebäude sowie die Festsetzung bezüglich der Dachdeckung orientiert sich hierbei an den Merkmalen der Mehrheit der Umgebungsbebauung.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachneigung für Garagen und Carports gestrichen, so dass fortan auch Flachdächer zugelassen werden können. Da insbesondere Fertiggaragen mit einem Flachdach ausgestattet sind, würde ein nachträglicher Ausbau eines geneigten Daches zu deutlichen Mehrkosten führen, was einen wirtschaftlich nur schwer zu verargumentierenden Grund darstellt.

Ferner wurde die Farbe der Dacheindeckung konkretisiert (Nr. 1.2), da mit der bestehenden Festsetzung ausschließlich „ziegelrote“ Farbtöne zugelassen werden, jedoch sollte den Bauherren ein gewisses Spektrum roter Farbgebungen eröffnet werden.

## **7.2 Zwerchhäuser / Kniestöcke**

Die Errichtung von Zwerchhäusern ist unzulässig, da sie nicht der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Die Errichtung eines zusätzlichen Kniestocks ist bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen unzulässig, um eine Überhöhung der Bebauung auszuschließen und den ein- bis zweigeschossigen Gesamtcharakter der Neubebauung zu wahren.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das Verbot zum Ausbau des Kniestocks gestrichen, um die Dachgeschosse auch für den Ausbau zu Wohnraum verfügbar zu machen. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer restriktiven Höhenfestsetzung der TWH kann davon ausgegangen werden, dass die Vollgeschosse nicht zweigeschossig in voller Fassadenhöhe in Erscheinung treten können. Folglich muss durch die Begrenzung der TWH das zulässige zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Ohne Ausbildung eines Kniestocks wird die im Dachraum zur Verfügung stehende Wohnfläche durch die Einschränkungen der Dachschrägen zuweilen deutlich reduziert, was zu einem Verlust an Wohnraum führt. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurde daher ein angemessener Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ermöglicht, zumal an der äußeren Kubatur der Gebäude auch durch die Zulassung eines Kniestocks keine Veränderung erfolgen kann. Die äußere Kubatur der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der FH und TWH.

## **7.3 Fassadengestaltung**

Die Festsetzung von einem bestimmten Hellbezugswert von Fassaden dient in erster Linie dazu, extreme oder sehr auffällige Farbgebungen, in Form von grellen und leuchtenden Farbtönen von Häusern zu vermeiden. Darüber hinaus trägt sie zu einer Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der gesamten Wohnsiedlung bei.

## **7.4 Einfriedungen**

Die Festsetzung zu den Einfriedungen hat zum Ziel ein einheitliches Bild im Straßenraum und zwischen den Baugrundstücken untereinander herzustellen. Die Höhenbegrenzung und die Sichtdurchlässigkeit soll zu einem aufgelockerten, offenen Erscheinungsbild des Gebiets führen und einer Abschottung der einzelnen Grundstücke untereinander entgegen wirken.

Der Mindestbodenabstand von Zäunen soll eine Passierbarkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Plangebiet ermöglichen.

## **7.5 Gestaltung von Grundstücksflächen**

Um einen angemessen hohen Durchgrünungsgrad bzw. Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln, ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke vollständig als Vegetationsflächen anzulegen sind. Splitt-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.

Um die vorhandene Topografie und Hangsituation zu schützen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugebiete nur bis maximal 0,5 Meter Höhe gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau zulässig. Das Angleichen des Geländeniveaus an die vorhandene Geländehöhe des Nachbargrundstücks ist auf den Grundstücken festgesetzt.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Wohnungen / Einwohner**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Schafwiesen" wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können im Plangebiet zwischen 16 und 32 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Eine genaue Zahl der zukünftigen Wohneinheiten lässt sich nicht benennen, da im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt ist, diese jedoch erfahrungsgemäß von den Eigentümern nicht immer vollständig ausgeschöpft wird.

Aus der Anzahl der möglichen Wohneinheiten könnte eine zusätzliche Einwohnerzahl von 40 bis 80 Einwohner resultieren.

### **8.2 Realisierung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Modautal hat mit der Firma e-netz Südhessen AG einen Vertrag geschlossen, nachdem die e-netz Südhessen AG die Betreuung der Planung, die gesamte Erschließung und die Grundstücksentwicklung für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 übernimmt. Die Vermarktung erfolgt ebenfalls über diese Gesellschaft.

### **8.3 Verkehr und verkehrliche Erschließung**

Der Verkehr und die verkehrliche Erschließung werden durch die neu geplante Straße (Planstraße A) und die bereits bestehende Straße (Lützelbacher Straße) für das Plangebiet gesichert. An der Planstraße A ist ein Wendehammer in einer Abmessung angeordnet, der auch das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht. Auf diesem Wendepplatz sind zwei großkronige Bäume anzupflanzen. Deren Standorte und die Gestaltung des Wendehammers insgesamt bzw. auch der Planstraße A sind im Rahmen der Straßenplanung mit Abstimmung beteiligter Behörden und Träger öffentlicher Belange festzulegen.

Durch die Bushaltestelle "Brandau – Lützelbacher Straße" der Busline MO2 am südwestlichen Rand des Plangebiets ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Gemeinde Modautal beabsichtigt, die Bushaltestelle barrierefrei auszubauen.

## 8.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung, Anschluss und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes entsprechend dem zukünftigen Leitungsbedarf realisiert werden.

Der erforderliche Mehrverbrauch an Trinkwasserversorgung ist für das Plangebiet gegeben. Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung DN 150 in der Straße "Lützelbacher Straße" angeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebiets ist eine entsprechende dimensionierte Stichleitung erforderlich. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließung des Plangebiets durch den Erschließungsträger bereitgestellt.

Das auf den Baugrundstücken an der Lützelbacher Straße anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder anderweitig genutzt wird, in den Mischwasserkanal der Lützelbacher Straße einzuleiten. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im modifizierten Trennsystem. Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation, einschließlich der Straßenentwässerung erfolgt an den in der Straße "Lützelbacher Straße" vorhandenen Sammler DN 500. Das auf den Baugrundstücken an der Planstraße A anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder anderweitig genutzt wird, gedrosselt in das nordwestlich des Plangebiets gelegene Gewässer einzuleiten.

## 9 Flächenaufstellung

Fläche	m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	8.006 m <sup>2</sup>	77,11 %
Private Grünfläche	643 m <sup>2</sup>	6,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.717 m <sup>2</sup>	16,54 %
Versorgungsflächen	16 m <sup>2</sup>	0,15 %
Gesamtfläche	10.382 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 10 Anlagen

[1] Artenschutzrechtliche Prüfung "Lützelbacher Straße", Büro für Umweltplanung, Rimbach, 25. Mai 2020

[2] Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co, Groß-Zimmern, 23.05.2019

[3] Geotechnischer Bericht, Geolingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 12.04.2019

[4] Gutachten Nr. T 2979, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main, 12.10.2020



## 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 „Schafwiesen, 2. Änderung“** in der Gemarkung Brandau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil vollständig ergänzt.

### Hinweis:

Die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgten Anpassungen des nach der 1. Änderung bestehenden Festsetzungsgehaltes, sind durch Einrahmung zur besseren Wahrnehmung kenntlich gemacht. Die nicht durch eine Einrahmung hervorgehobenen Textteile sind unverändert aus dem Festsetzungsgehalt der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

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 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

### 1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt. Für die Berechnung der maßgeblichen GR sind nur die Grundflächen der Hauptanlagen heranzuziehen, hiervon ausgenommen und nicht mit einzubeziehen sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen als regelmäßige Bestandteile der Hauptanlagen.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## 2.3 Traufwandhöhen (TWH)

Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene (vgl. 2.6) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Traufwandhöhen baulicher Anlagen sind als Höchstmaß wie folgt teilbereichsbezogen festgesetzt:

WA 1: 4,50 m

WA 2: 7,70 m

WA 3: 7,00 m

Die als Planeintrag ursprünglich festgesetzten Wandhöhen (WH) verlieren hiermit ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzung der TWH vollständig ersetzt.

## 2.4 Firsthöhen (FH)

Die maximal zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen sind als Höchstmaß wie folgt teilbereichsbezogen festgesetzt:

WA 1: 9,00 m

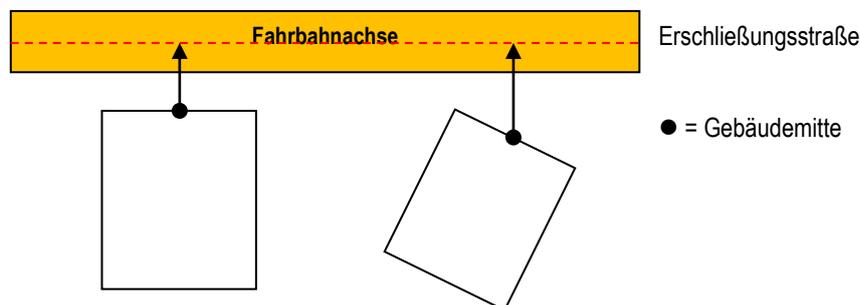
WA 2: 12,20 m

WA 3: 11,50 m

Die als Planeintrag ursprünglich festgesetzten Gebäudehöhen (GH) verlieren hiermit ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzung der FH vollständig ersetzt.

## 2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene)

Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) gilt die Oberkante der für die Erschließung des Baugrundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenachse in der Mitte der straßenzugewandten Fassade. Für die Erschließung des Grundstückes im Sinne der Festsetzung ist die Hofzufahrt maßgeblich (nicht der Personenzugang).



Die festgesetzte maximale Firsthöhe kann durch untergeordnete, technische Anlagen oder Anlagenteile, wie z.B. Antennen, solarthermische bzw. Photovoltaikanlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden.

### **3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des Baugebiets WA 3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### **4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

- 4.1 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2 Im Baugebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb einer Tiefe des Baugrundstücks von 18 m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

### **5. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird festgesetzt auf:

- höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus;
- bei Doppelhäusern (zwei an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) höchstens zwei Wohnungen je zusammenhängender Hausform (gleichbedeutend mit höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte).

### **6. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Einfahrtbereiche**

Je Baugrundstück ist ein Einfahrtbereich bis zu einer Breite von höchstens 6,00 m, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig. Die zulässige Breite des Einfahrtbereichs kann in höchstens zwei Teilbereiche unterteilt werden, die Gesamtlänge als Summe der beiden Teilbereiche darf jedoch das Maß von 6,00 m je Grundstück nicht überschreiten.

### **7. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB: Abgrabungen und Auffüllungen**

Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken sind nur bis zu einer Mächtigkeit von maximal 0,50 Meter, bezogen auf das natürlich anstehende Gelände, zulässig.

## **8. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 8.1 Für den Verlust von 9 Höhlenbäumen als potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel sind an geeigneten Bestandsbäumen im Plangebiet 9 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermausarten, 9 Quartierkästen für höhlenbesiedelnde Fledermausarten, 9 Nistkästen für Baumhöhlenbrüter (Star, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper), 9 Nistkästen für Nischenbrüter an Bäumen (Feldsperling), aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen (CEF-Maßnahme, siehe auch Hinweis 1.0 Artenschutz).
- 8.2 Bei Abbruch des im Plangebiet befindlichen ehemaligen Trafoturms sind an geeigneten Gebäuden im Plangebiet 2 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermausarten, 1 Quartierkasten für höhlenbesiedelnde Fledermausarten, 1 Nistkasten mit 3 Brutkammern für den Haussperling aufzuhängen / einzubauen, dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen (CEF-Maßnahme, siehe auch Hinweis 1.0 Artenschutz).
- 8.3 Für die Freiflächenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Die Leuchten sind mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum auszuführen.
- 8.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen, Einfriedungen und Nebenanlagen unzulässig. Innerhalb dieser Fläche ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 5 m jeweils ein Exemplar der Baumarten *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) und *Salix fragilis* (Bruchweide) sowie mindestens eine Strauchweide der Art *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix triandra* (Mandelweide), *Salix viminalis* (Korbweide) anzupflanzen. Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Zulässig ist auf der Fläche darüber hinaus die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern, z. B. gemäß Pflanzenliste 9.2. Die sonstigen Flächenanteile sind als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
- 8.5 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie befestigte, nicht überdachte Flächen, sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise oder in einer Bauweise herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.
- 8.6 Die Dachflächen der Gebäude in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen, die mindestens 5 kWp zur Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen, oder mit Solarthermie.

Dachflächen von Carports, Gartenhütten, untergeordneten Bauteilen oder sonstigen Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

- 8.7 Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne vorzuhalten, um das Dachflächenwasser zu sammeln und zu verwerten. Die Anlage ist so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.
- 8.8 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder anderweitig genutzt wird, in den Mischwasserkanal der Lützelbacher Straße einzuleiten.

**9. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Baugebiet WA 2 und WA 3 sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) und Außenlärmpegel ( $L_a$ ) nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 heranzuziehen:

An den der Lützelbacher Straße zugewandten Fassaden:	LPB III	$L_a$ 65 dB
An den anderen Fassaden:	LPB II	$L_a$ 60 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

**10. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 10.1 Am Nordostrand des Plangebiets sind gemäß Planeintrag vier Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen, z. B. gemäß der Pflanzliste in 10.4. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

10.3 Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch standortheimische Arten, z. B. gemäß der Pflanzliste in 10.4 mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Wenn nachweislich ein im Plan- teil als Erhalt festgesetzter Baum vor Ort nicht mehr vorhanden ist (z. B. durch Rodung im Rahmen der Erschließungsarbeiten), entfällt das Gebot für die vorgenannte Ersatz- pflanzung.

#### 10.4 Pflanzliste:

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind z. B. standortheimische Arten der folgender Auswahlliste zu verwenden:

a) Bäume: Obstbaum-Hochstämme	(Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume)
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Winterlinde	Tilia cordata

#### b) Straucharten für Gebüsch- und Heckenpflanzungen:

Feldahorn, Heckenpflanze	Acer campestre
Felsenbirne, Heckenpflanze	Amelanchier sp.
Hainbuche	Carpinus betulus
Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhl. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus

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

### **1. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung:**

Als Dachform von Hauptgebäuden sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 35° bis 40°. Die zulässige Dachneigung von Garagen und Carports ist freigestellt.

#### **1.2 Material der Dacheindeckung:**

Für die Dachdeckung von Gebäuden sind ausschließlich Ziegel- oder Betondachsteine in roten Farbtönen zulässig.

#### **1.3 Firstrichtung:**

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu errichten.

#### **1.4 Zwerchhäuser:**

Die Errichtung von Zwerchhäusern ist unzulässig.

#### **1.5 Fassadengestaltung:**

Die Farbgebung von Fassaden ist nur in Farbtönen mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 60 % zulässig.

Fassaden sind ausschließlich als Putzfassade auszuführen. Untergeordnete Bauteile können zudem als Holzfassade ausgebildet werden. Sonstige Fassadenverkleidungen jeglicher Art sind unzulässig.

#### **1.6 Standplatz für Abfallsammelbehälter:**

Außerhalb des Gebäudes angeordnete Standplätze für Abfallbehälter, die vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden können, sind mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,30 m betragen.

### **2. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als sichtdurchlässige Draht- oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,30 m herzustellen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauern, Gabionen und sichtundurchlässigen Zäunen ist unzulässig.

### **3. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

- 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder Einfahrten bzw. Hofflächen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
- 3.2 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

## **C Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Sofern die CEF-Maßnahmen gemäß Nr. 8.1 und Nr. 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A) nicht im Plangebiet realisiert werden können, sind diese Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets bis 200 m Abstand, in Abstimmung und Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde, durchzuführen. Die CEF-Maßnahmen sind vor der Beseitigung von Höhlenbäumen, bzw. dem Gebäudeabbruch gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren.

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Im Plangebiet sind Höhlenbäume vorhanden, die von artenschutzrechtlich geschützten Vögeln oder Fledermäusen besiedelt sein können. Vor der Rodung von Bäumen ist eine aktuelle Begutachtung auf Baumhöhlen und ihre Besiedlung durch geschützte Arten durchzuführen.

Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie der Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden sollten aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Bei entsprechenden Arbeiten innerhalb der Zeiten vom 01. März bis 31. September ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Sind geschützte Arten in Baumhöhlen oder Gebäuden vorhanden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

Zwischen Erschließungsträger und Gemeinde Modautal ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem die Umsetzung der CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die zeitliche Realisierung sowie die ökologische Baubegleitung geregelt werden.

## **2. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Es wird empfohlen, vor der Planung von Tiefbau- oder Gründungsmaßnahmen für Gebäude ein hydrologisches Gutachten erstellen zu lassen.

## **3. Denkmalschutz**

Sollten sich bei Eingriffen in den Boden Hinweise auf Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, o.ä. entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## **4. Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Schäden an den Gebäuden zu ergreifen.

## **5. Maßnahmen zum Lärmschutz**

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), die nur über der Lützelbacher Straße zugewandten Fenster belüftet werden können, wird empfohlen, zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, ohne Fenster zu öffnen.

## **6. Barrierefreiheit**

Es wird empfohlen, die Wohngebäude im Plangebiet barrierefrei zu errichten.

## **7. Löschwasser**

- 7.1 Aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 2 und einer daraus sich rechnerisch, jedoch nicht explizit festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung, beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 1.600 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz darf der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.
- 7.2 Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen. Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der unter 7,1 genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese werden von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz dem Bauherrn als Auflage verfügt.
- 7.3 In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 7.4 Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

## **8. 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.

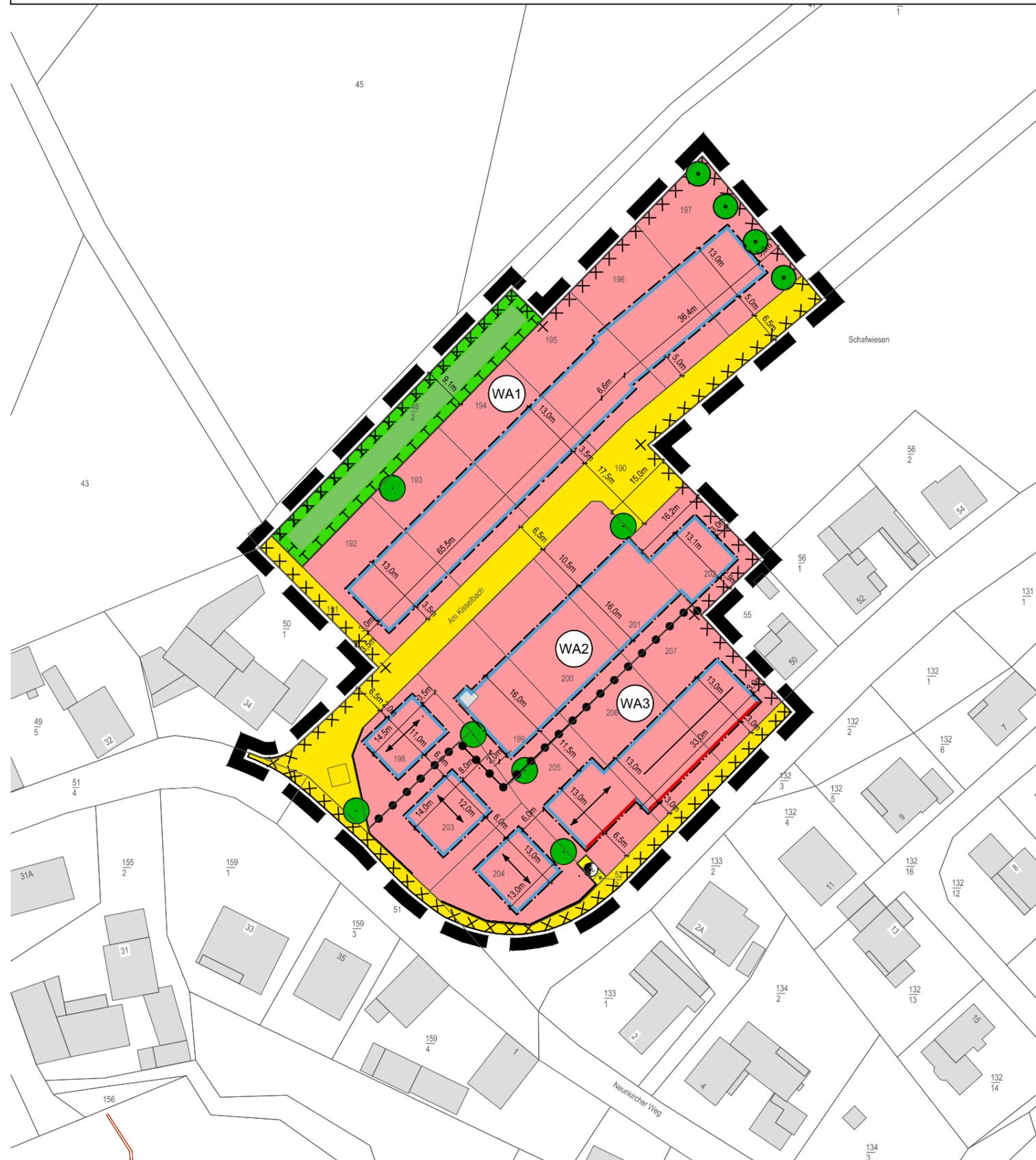
# Bebauungsplan "Schafwiesen", 2. Änderung

Gemarkung Brandau, Flur 2, Nr. 51/4 teilweise sowie Flur 5, Nr. 48/2, 51 teilweise, 52/3, 65 teilweise, Nrn. 190 - 207

# Gemeinde Modautal

## PLANTEIL ( ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN )

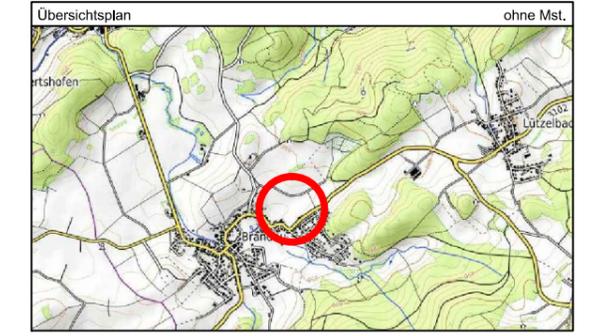
## PLANZEICHENERKLÄRUNG



- I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BauNVO (Baunutzungsverordnung); nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeine Wohngebiete i. S. v. § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - FH Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe i. S. v. § 18 BauNVO
    - TWH Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen, Traufwandhöhe i. S. v. § 18 BauNVO
    - GR Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - II Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse i. S. v. § 20 BauNVO
    - △ Bauweise: offene Bauweise i. S. v. § 22 BauNVO  
Index E = nur Einzelhäuser zulässig  
Index ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Überbaubare Grundstücksfläche: Baulinie i. S. v. § 23 Abs. 2 BauNVO
    - Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes i. S. v. § 16 Abs. 5 BauNVO

- II Kennzeichnungen**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet
- III Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- Bemaßung [Angaben in Meter], Zahl als Beispiel
  - Hauptfirstrichtung
  - Darstellung Schnittlinie für Geländeschnitt
- IV Zeichen der Kartengrundlage**
- Vorhandene Gebäude, mit Hausnummer
  - Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer
  - Straßenname

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal	gezeichnet DH	Fassung gemäß Beschluss- fassung vom 18.11.2024
Proj.-Nr. 05.79P		Datum der Ausfertigung 25.11.2024



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	FH	TWH	GR	
WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	9,00 m	4,50 m	150 m²	II
WA 2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	12,20 m	7,70 m	150 m²	II
WA 3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	11,50 m	7,00 m	150 m²	II

**GEMEINDE MODAUTAL**

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Schafwiesen", 2. Änderung  
Gemarkung Brandau, Flur 2 und Flur 5

Satzung

Maßstab 1 : 1000      Papierformat DIN A3

**IP-Konzept**      Stadtplaner  
Ingenieure  
Inh. Mario Helbing  
mail@ip-konzept.de  
http://www.ip-konzept.de

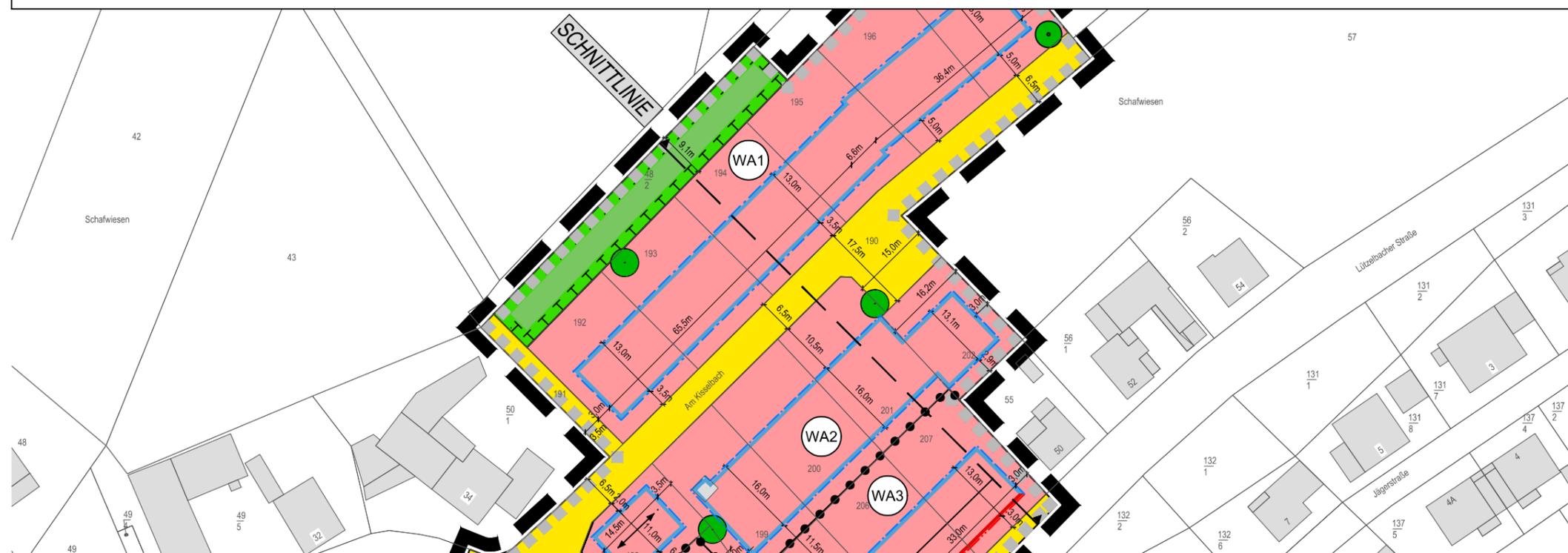
Nibelungenstraße 351    Tel. 06254 - 584 783 0  
64686 Lautertal

# Bebauungsplan "Schafwiesen", 2. Änderung

Gemarkung Brandau, Flur 2, Nr. 51/4 teilweise sowie Flur 5, Nr. 48/2, 51 teilweise, 52/3, 65 teilweise, Nrn. 190 - 207

# Gemeinde Modautal

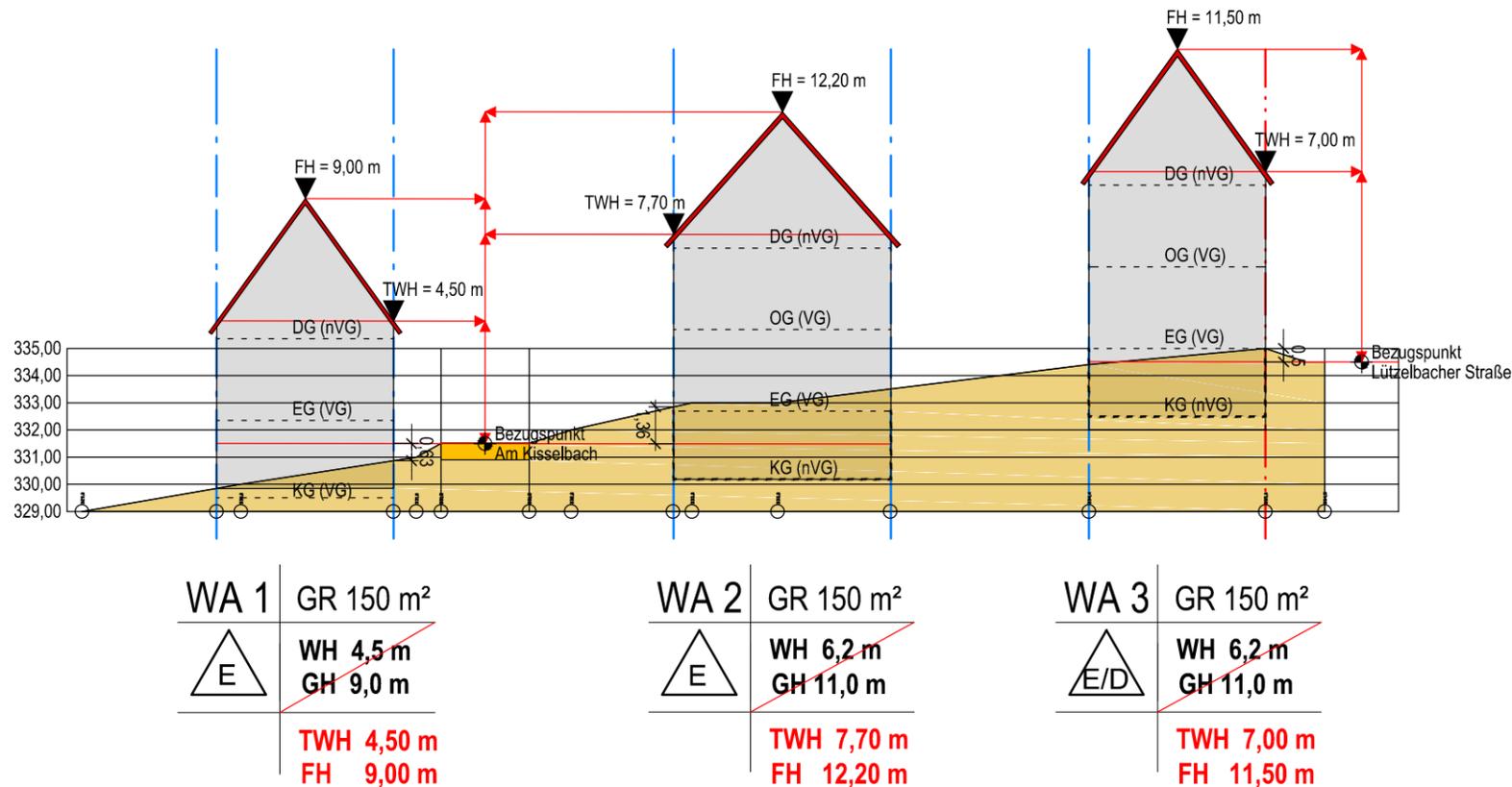
LAGEPLAN GELÄNDESCHNITT, Mst. 1:1000



LEGENDE

- Baugrenze
- Baulinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- Kennzeichnung Baugebiet

GELÄNDESCHNITT



Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal	Proj.-Nr. 05.79P	gez. DH	Fassung Satzung gemäß Beschluss- fassung vom 18.11.2024	Datum der Ausfertigung 25.11.2024
--	---------------------	------------	---	--------------------------------------



GEMEINDE MODAUTAL

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Schafwiesen", 2. Änderung  
Gemarkung Brandau, Flur 2 und Flur 5  
Satzung - Geländeschnitt

Maßstab d. H. 1 : 250  
Maßstab d. L. 1 : 500  
Papierformat DIN A3

**IP-Konzept**  
Stadtplaner  
Ingenieure  
Inh. Mario Helbing  
Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 584 783 0  
64686 Lautertal mail@ip-konzept.de  
http://www.ip-konzept.de