



## 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, 1. 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 eine 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 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) 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, darf um bis zu 50% überschritten werden. [entfällt]

2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

2.4 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 festgesetzten Wandhöhen (WH) verlieren hiermit ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzung der TWH vollständig ersetzt.

2.5 Firsthöhen (FH)

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

WA 1: 9,00 m

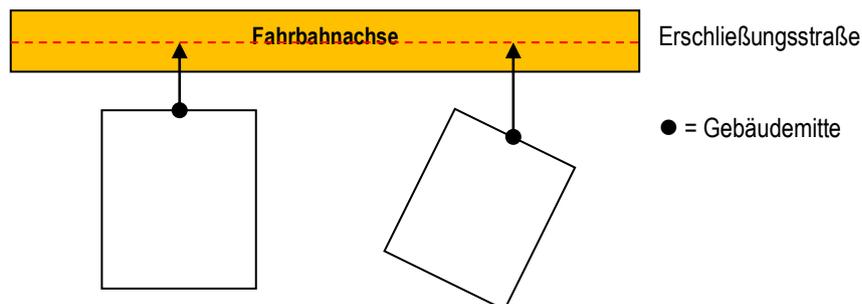
WA 2: 12,20 m

WA 3: 11,50 m

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

2.6 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.

~~Auf den Grundstücken im Baugebiet WA 1 und den Grundstücken, die von der Lützelbacher Straße erschlossen werden, jedoch nur in der straßenseitig vorderen Grundstückshälfte.~~

[rechtlich unbestimmt; wird durch folgende Festsetzung ersetzt:]

- 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.

- ~~4.2 Je Baugrundstück ist nur ein Einfahrtbereich bis maximal 5,00 m Breite zulässig.~~

[neu festgesetzt in Nr. 6.]

- ~~4.3 Die Errichtung von Garagen, Gebäuden und baulichen Anlagen ist an den nord-östlichen Grenzen der Baugebiete WA 1 und WA 2, die an den Außenbereich angrenzen, in einem Abstand von 3,00 m unzulässig.~~

[wird durch neue Festsetzung in 4.2 ersetzt]

### 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. **[aus vormals Teil B, Nr. 5.2]**

## 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 Auf dem an der Planstraße A gelegenen Wendehammer sind zwei Bäume der Art Acer platanoides (Spitzahorn) mit einem Stammumfang von 20/25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. [entfällt]

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 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen, z. B. gemäß der Pflanzliste in 9.4. 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 9.4 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

Gewöhnl. 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 Kniestock:  
In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist die Errichtung eines Kniestocks bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unzulässig. **[entfällt]**

1.6 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.

1.7 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.

3.3 [ehemals 5.2 – in Teil A, Nr. 7 verschoben]

3.4 Das Geländeniveau an Grundstücksgrenzen ist an die vorhandene Gelände-~~höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen. Hiervon ausgenommen sind die Seiten von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.~~ [entfällt]

## 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. 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](mailto:info@modautal.de).



## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### **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 - PlanSiG) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### **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 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

### **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 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)