

**Stadt Ober-Ramstadt  
Stadtteil Nieder-Modau**

## **Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“**

---

### **Begründung**

**September 2017**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
5.1	Regionalplan Südhessen.....	6
5.2	Siedlungsdichtewerte .....	7
5.3	Flächennutzungsplan .....	7
5.4	Bebauungsplan .....	8
5.5	Städtebaulicher Fachbeitrag Dorfentwicklung.....	8
<b>6.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>	<b>9</b>
6.1	Überschwemmungsgebiet .....	9
6.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	9
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>12</b>
11.1	Individualverkehr .....	12
11.2	Ruhender Verkehr .....	13
11.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
12.1	Anforderungen an den Immissionsschutz.....	13
12.2	Ausgangsdaten und Ergebnisse.....	14
12.3	Schallschutzmaßnahmen .....	14
12.4	Gewerbelärm.....	15
<b>13.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen .....</b>	<b>15</b>
13.1	Relief, Geologie und Boden.....	15
13.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	15
13.3	Klima / Luft.....	16
13.4	Biotop- und Nutzungstypen .....	16
13.5	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	18
13.6	Landschafts- und Ortsbild.....	19
<b>14.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>19</b>
14.1	Wasserversorgung .....	19
14.2	Wasserbedarfsprognose .....	19

14.3	Löschwasserversorgung .....	19
14.4	Wasserqualität .....	19
14.5	Abwasserbeseitigung .....	20
14.6	Oberflächengewässer .....	20
<b>15.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>20</b>
<b>17.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
17.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
17.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
17.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	24
17.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	24
17.5	Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung .....	25
17.6	Beschränkung der Zahl Wohnungen .....	25
17.7	Besonderer Nutzungszweck von Flächen .....	25
17.8	Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen .....	25
17.9	Nebenanlagen .....	26
17.10	Ein- und Ausfahrten und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	26
17.11	Versorgungsanlagen .....	26
17.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
17.12.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	26
17.12.2	Oberflächenbefestigung .....	26
17.12.3	Artenschutzmaßnahmen .....	26
17.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
17.14	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
17.15	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	27
<b>18.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>28</b>
18.1	Dachgestaltung .....	28
18.2	Dachaufbauten und -einschnitte .....	28
18.3	Fassaden .....	28
18.4	Balkone .....	28
18.5	Einfriedungen .....	28
<b>19.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>29</b>
19.1	Denkmalschutz .....	29
19.2	Überschwemmungsgebiet .....	29
<b>20.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>29</b>
<b>21.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>30</b>
<b>22.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>30</b>
<b>23.</b>	<b>Planungsstatistik .....</b>	<b>30</b>

**ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan.....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen.....	6
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ober-Ramstadt.....	8
Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet Modau .....	9
Abbildung 6: Übersicht Denkmalschutz.....	10
Abbildung 7: Wohnhaus mit Bauerngarten.....	12
Abbildung 8: Straßenfront und Scheunengebäude Odenwaldstraße.....	12
Abbildung 9: Scheunengebäude Kirchstraße und Haus Kirchstraße 5.....	12
Abbildung 10: Hofbaum / Grünbereich Modau .....	16
Abbildung 11: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab),.....	17
Abbildung 12: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab).....	22

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Neuordnung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofreite im Ortskern von Nieder-Modau zu Zwecken der Wohnnutzung geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Dorfentwicklungsplanung.

Durch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und der Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden soll der Wohnbedarf in Ober-Ramstadt gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Umstrukturierung des Grundstücks entsprochen.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentral im Stadtteil Nieder-Modau der Stadt Ober-Ramstadt im Kreuzungsbereich Odenwaldstraße / Kirchstraße.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3.255 m<sup>2</sup>.

Er umfasst in der Gemarkung Modau, Flur 1, die Flurstücke 79 und 80/1.

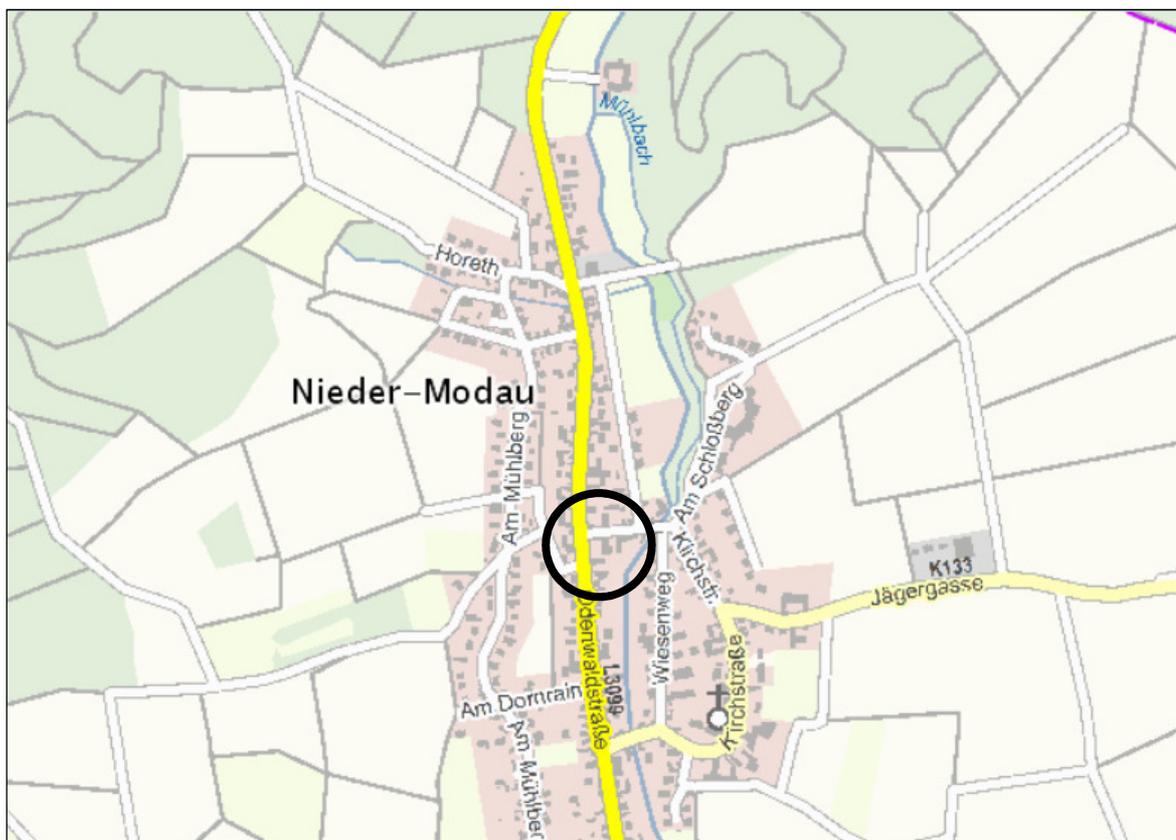


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand Januar 2017)

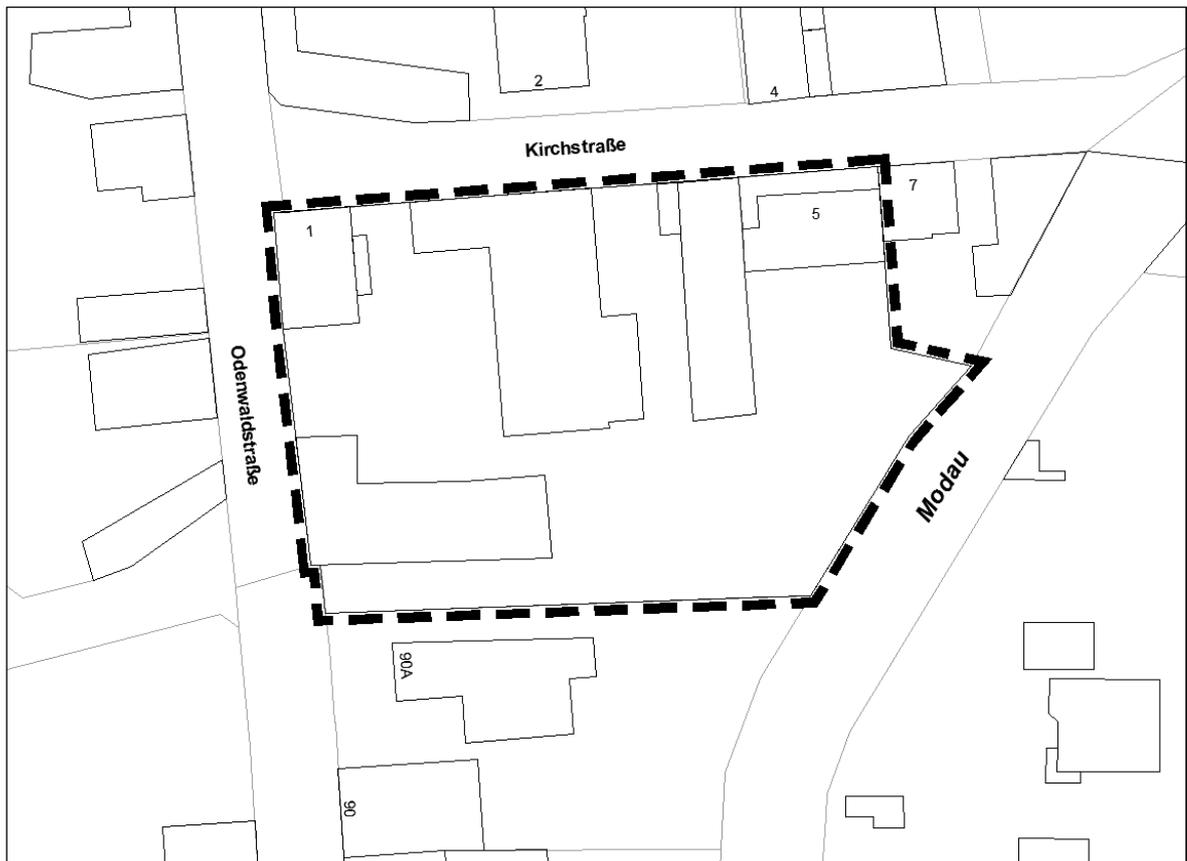


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 14.07.2016 (GVBl. S. 121)

#### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.302 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

#### 5. Planungsrechtliche Situation

##### 5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine „sonstige regional bedeutsame Straße“. Am Ostrand ist ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

Aufgrund der Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ist die geplante Umnutzung als Wohnbaufläche aus dem Regionalplan entwickelt.

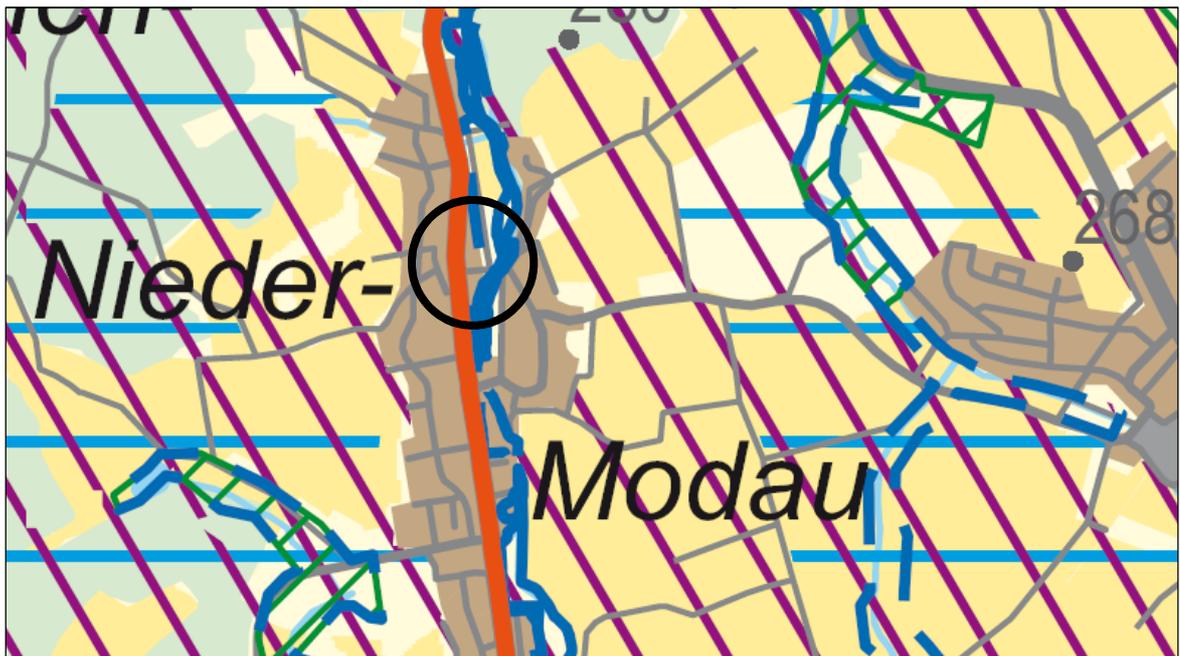


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

## 5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

### Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp

Der Stadtteil Nieder-Modau der Stadt Ober-Ramstadt ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

### Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 3.255 m<sup>2</sup> (entspricht 0,3255 ha). Die Planung sieht die Errichtung von 11 Wohneinheiten vor. Der rechnerisch daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/ RegFNP 2010 ergibt 33,8 WE je ha.

Durch die Festsetzung von insgesamt 11 Wohneinheiten im Plangebiet kann die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rechnerisch erfüllt werden.

Betrachtet man den gesamten Ortskern von Nieder-Modau, so ist, durch die ehemals landwirtschaftliche Prägung und die Hofreitenstruktur mit großzügigen, hinter den Scheunen liegenden Freibereichen, insgesamt von einer Dichte von weniger als 25 Wohneinheiten je ha auszugehen.

Durch die vorliegende Planung, die die Umnutzung einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofreite zu Wohnzwecken ermöglicht, wird eine Zunahme der Wohneinheiten im Plangebiet und in der näheren Umgebung erreicht. Somit unterstützt das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Umsetzung der regionalplanerisch geforderten Dichtewerte.

## 5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt ist das Gebiet als „Mischgebiet, Bestand“ dargestellt. Entlang der Modau ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

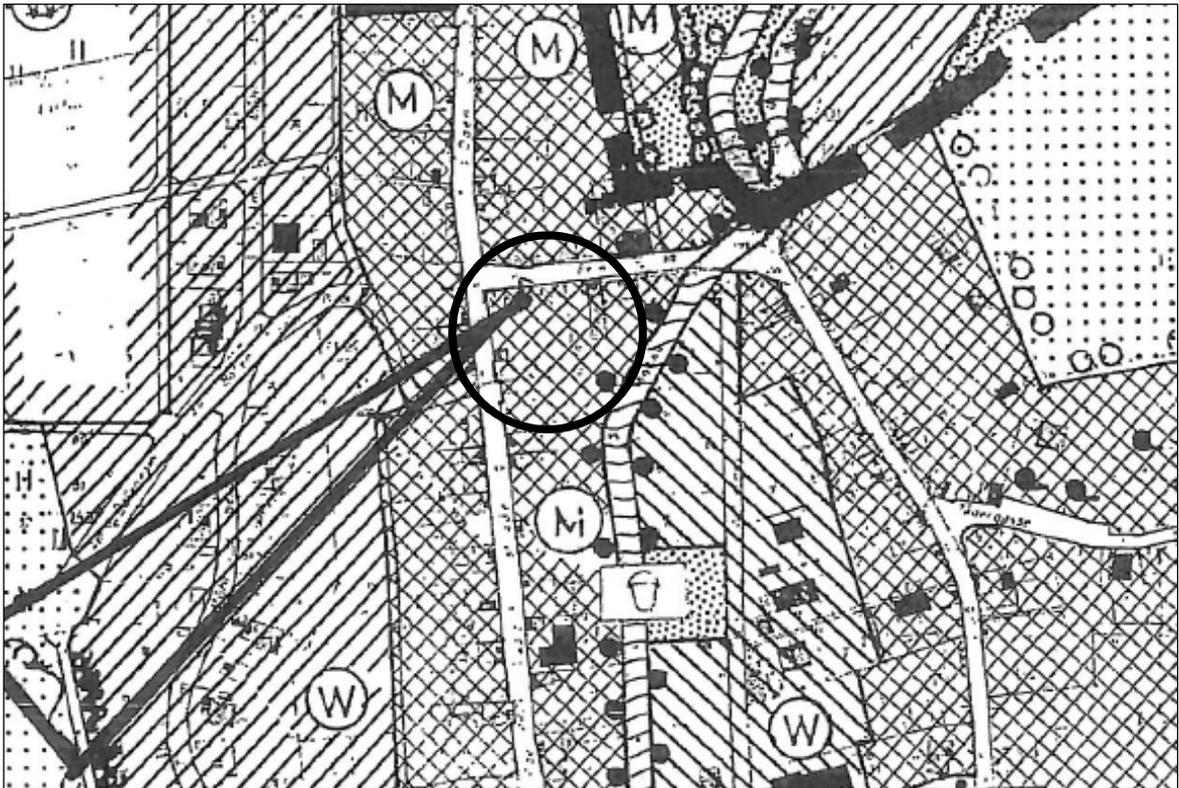


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ober-Ramstadt

#### 5.4 **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

#### 5.5 **Städtebaulicher Fachbeitrag Dorfentwicklung**

##### **Dorfentwicklung**

Die Stadt Ober-Ramstadt wurde im Jahr 2013 in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Hierzu ist ein Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorfentwicklung der Stadtteile von Ober-Ramstadt: Modau, Rohrbach, Wembach-Hahn erarbeitet worden (Stefan Glasmann, Architekt, Modautal, 05.05.2015).

Ziel des städtebaulichen Fachbeitrages ist die Abgrenzung von örtlichen Fördergebieten und die Festlegung von Kriterien für eine ortstypische Bauweise.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Fördergebietes des Stadtteiles Nieder-Modau. Die Hofreite Kirchstraße 1 wird als wesentliches, den Ortskern prägendes Gebäudeensemble dargestellt. Somit sind die Voraussetzungen für eine Fördermöglichkeit im Rahmen der Dorfentwicklung grundsätzlich gegeben.

##### **Bauberatung**

Im Rahmen der Dorfentwicklung hat für das Anwesen Kirchstraße 1 eine Bauberatung stattgefunden (20150506 Bauberatung Protokoll 01-2015, Stefan Glasmann, Architekt, Modautal, 06.05.2015).

## 6. Schutzgebietsausweisungen

### 6.1 Überschwemmungsgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet der Modau. Die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.



Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet Modau  
(Quelle:www.geoportal.hessen.de)

### 6.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches und der weiteren Umgebung.

#### Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ liegt östlich des Stadtteiles Rohrbach in etwa 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des o.a. FFH-Gebietes zu rechnen.

## 7. Denkmalschutz

Die Hofreite Kirchstraße 1 ist in Teilen als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen. Zu den Kulturdenkmälern zählen das Wohnhaus Kirchstraße 1, die zur Odenwaldstraße giebelständige Scheune und die große Scheune, die den östlichen Abschluss der eigentlichen Hofreite bildet.

Alle baulichen Maßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind durch die Denkmalschutzbehörde gemäß §20 HDSchG genehmigungspflichtig.

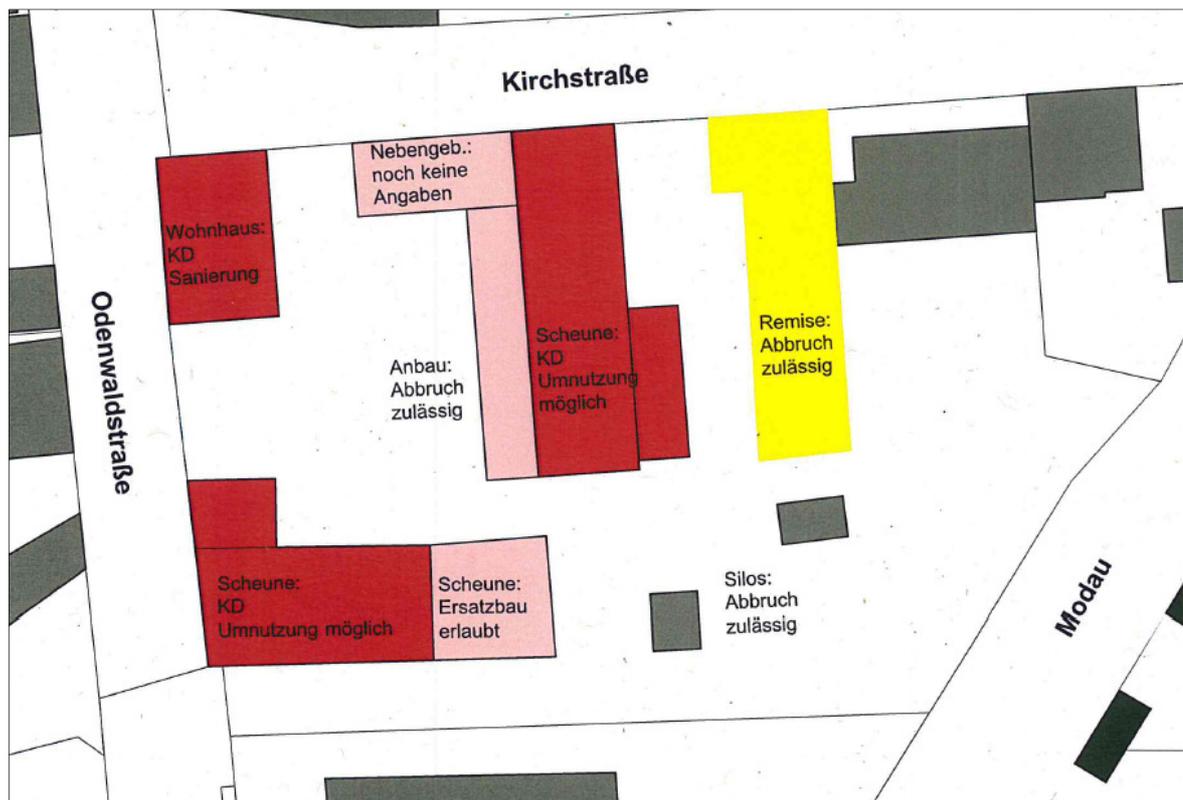


Abbildung 6: Übersicht Denkmalschutz  
(Auszug Bauberatung Kirchstraße 1, Protokoll 01-2015, Dorfentwicklung Ober-Ramstadt, Stefan Glasmann, Architekt)

## 8. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

### Klimaökologie

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zum Erhalt- und Anpflanzen von Bäumen, einer Dachbegrünung von Flachdächern, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

### Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Entsprechend der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich Kirchstraße / Am Schlossberg bzw. Odenwaldstraße / Kirchstraße in einer Entfernung von 100 bzw. 250 m.

### Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch

Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

## 9. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Es sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

## 10. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage von Nieder-Modau im Kreuzungsbereich Odenwaldstraße / Kirchstraße. Das Plangebiet wird im Osten vom Verlauf der Modau begrenzt.

Es handelt sich um eine große Hofreite aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach steht direkt an der Kreuzung Odenwaldstraße/ Kirchstraße und ist denkmalgeschützt. Zur Hofreite gehören zwei weitere denkmalgeschützte Gebäude, die giebelständig an der Odenwaldstraße stehende Scheune und ein weiteres Scheunengebäude, das östlich des Wohnhauses an der Kirchstraße steht. An dieser Scheune ist westlich ein Anbau vorhanden. In den 1960er Jahren wurde im östlichen Grundstücksbereich ein Remisengebäude errichtet. Auf dem Grundstück stehen außerdem zwei hölzerne Silos.

Angrenzend an das Wohnhaus liegt an der Odenwaldstraße ein typischer Bauerngarten, an der südlichen Grundstücksgrenze wird ein Teilbereich als Nutzgarten bewirtschaftet. Zur Modau hin liegt ein brachgefallener, ruderalisierter Nutzgarten mit Obstbaumbestand.

Die Hofreite wurde bis Anfang des Jahres 2000 bewirtschaftet, die landwirtschaftliche Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.

Im Plangebiet befindet sich weiterhin das Haus Kirchstraße 5. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einem Walmdach, das zurzeit gewerblich als Friseursalon genutzt wird. Es ist in einseitiger Grenzbebauung errichtet und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt. Dem Grundstück sind, außer dem straßenseitigen Vorbereich keine Freiflächen zugeordnet. Die Bebauung ist als ortsuntypisch einzustufen.



Abbildung 7: Wohnhaus mit Bauerngarten



Abbildung 8: Straßenfront und Scheunengebäude Odenwaldstraße



Abbildung 9: Scheunengebäude Kirchstraße und Haus Kirchstraße 5

## 11. Verkehr

### 11.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kirchstraße. Durch die Neubebauung bzw. die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohnzwecken ist mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen.

Die bestehenden Erschließungsstraßen können den Mehrverkehr ohne nachteilige Auswirkungen aufnehmen.

## 11.2 Ruhender Verkehr

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt sind je Wohneinheit 2 Stellplatz nachzuweisen. Die Festsetzungen berücksichtigen die notwendige Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze.

## 11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Stadtteil Nieder-Modau verkehren die Buslinie K 56 (Darmstadt Hauptbahnhof – Lichtenberg) und die Buslinie O (Darmstadt-Böllental – Brandau) des Rhein-Main-Verkehrsbundes (RMV). Die Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung (100 bzw. 250 m) zum Plangebiet.

## 12. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Landesstraße L 3099 (Odenwaldstraße), die direkt westlich des Plangebietes verläuft, ein.

Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms je nach Entfernung von den Straßenachsen erfolgte mit Hilfe des Online-Lärmrechners der Städtebaulichen Lärmfibel online des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg ([www.staedtebauliche-laermfibel.de](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de)), mit dem man den Straßenverkehrslärm nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren berechnen kann. Dieses Berechnungsverfahren wurde in der Anlage 1 zur 16. BImSchV und der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) festgelegt. Mit dem Online-Lärmrechner kann der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/ Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt werden. Nicht berücksichtigt werden topografische Eigenheiten, Abschirmungen und die Bebauung. Der Rechner geht von der Variante aus, dass der behördlich ermittelte DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke), sowie der Lkw-Anteil bekannt sind. Die Tageszeit (6-22 Uhr) und die Nachtzeit (22-6 Uhr) werden getrennt betrachtet.

Der Lärmrechner gibt lediglich Anhaltspunkte für Übersichtszwecke wider. Im Rahmen des Bauantrages ist noch ein abschließender Schallschutznachweis erforderlich.

### 12.1 Anforderungen an den Immissionsschutz

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18 005 sollten im Allgemeinen Wohngebiet die verkehrsbedingten Lärmimmissionen von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 sind keine Grenzwerte. Vielmehr ist deren Einhaltung anzustreben. Diese Orientierungswerte dienen zunächst der Beurteilung der akustischen Verhältnisse. Mit diesen Orientierungswerten werden die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau konkretisiert, wobei der Schallschutz als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im Rahmen der Abwägung ist es daher auch möglich von den Orientierungswerten nach oben oder nach unten abzuweichen. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingeschränkt.

## 12.2 Ausgangsdaten und Ergebnisse

Die Berechnung der Immissionspegel ausgehend von der am nächsten gelegenen Landesstraße erfolgte auf der Grundlage von folgenden Belastungszahlen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (Verkehrsmengenkarte):

- Die Verkehrsbelastung (DTV) der L 3099 beträgt 6.335 KFZ/24h.
- Die maßgebliche stündliche Verkehrsmenge beträgt 380 KFZ tags und 51 KFZ nachts, bei einem Lkw-Anteil von ca. 3 %.

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten:

- Straßengattung: Landesstraße L 3099
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Höhe des Immissionsortes 3 m über der Straße
- Längsneigung der Straßen maximal 5 %

folgende Mittelungspegel je nach Entfernung von der Straßenachse der Landesstraße:

Abstände zur Straßenmitte der Bundesstraße	Anzunehmender Lärmpegel tags	Anzunehmender Lärmpegel nachts
3 m Abstand	67,5 dB (A)	58,7 dB (A)
30 m Abstand	58,7 dB (A)	50 dB (A)
40 m Abstand	55,3 dB (A)	46,5 dB (A)
50 m Abstand	53,7 dB (A)	45 dB (A)

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden an den straßenzugewandten Fassaden z.T. deutlich überschritten.

Die Werte werden bei freier Schallausbreitung tags erst ab ca. 40 m Entfernung und nachts ab ca. 50 m von der Landesstraße eingehalten. Die höchsten Überschreitungen betreffen insbesondere die bereits vorhanden Gebäude direkt an der Odenwaldstraße.

An den straßenabgewandten Fassaden sind die Orientierungswerte sowohl tags, als auch nachts eingehalten.

## 12.3 Schallschutzmaßnahmen

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über Vorkehrungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
> 61 bis 65	III
> 66	IV

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

### **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich vorzusehen. Diese sind nicht erforderlich, wenn der Schlafräum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

## **12.4 Gewerbelärm**

Der unmittelbar südlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Heizungsbau- und Installationsbetrieb Ackermann befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Von diesem Gewerbebetrieb dürfen maximal Emissionen eines Mischgebietes ausgehen.

Die Nutzungsgliederung Mischgebiet neben allgemeinem Wohngebiet entspricht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, so dass bei der bestimmungsgemäßen Nutzung kein Immissionskonflikt zwischen den verschiedenen Baugebietstypen zu erwarten ist.

## **13. Naturräumliche Grundlagen**

### **13.1 Relief, Geologie und Boden**

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im Vorderen Odenwald, in der naturräumlichen Einheit Oberes Modautal. Das als flache Senke ausgebildete Obere Modautal ist durch tiefgründige Schwemmlandböden gekennzeichnet.

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 128 m ü. NN.

Geologisch wird das Stadtgebiet von Ober-Ramstadt durch das kristalline Grundgebirge des Odenwaldes charakterisiert. Als Bodentypen kommen im Bereich der Modau braune Auenböden vor, in der weiteren Umgebung vor allem Braunerden und Kolluvien.

Für das Plangebiet liegen aufgrund der innerörtlichen Lage keine Daten nach BFD5L (Bodenflächendaten Hessen) vor. Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen und anthropogen überformt.

Das Bodenpotenzial im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung wird es zu keinen negativen Beeinträchtigungen, der Freiflächenanteil im Plangebiet wird geringfügig erhöht.

Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden.

### **13.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Kristallin des Odenwaldes“. Grundwasserleitende Gesteine sind Granite, Granodiorite, Diorite, Gabbro, z.T. auch Gneise und metamorphe Schiefer des Kristallins. Es handelt sich um schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit, die Grundwasserbeschaffenheit ist mittelhart. In den kristallinen Gesteinen können nur sehr geringe Grundwassermengen gespeichert werden.

Das Plangebiet ist in einem hohen Maß versiegelt und bebaut und besitzt keine Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Informationen zum Grundwasserstand sind nicht bekannt.

Durch die geplante Umstrukturierung im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Im Ostrand des Plangebietes verläuft die Modau.

### 13.3 Klima / Luft

Das Plangebiet gehört dem begünstigten Klimabezirk „Vorderer Odenwald“ an, der sich durch ein schwach subkontinental getöntes mildes und sommerwarmes Mittelgebirgsklima mit milden Wintern und nur selten längeren Frostperioden mit geschlossener Schneedecke auszeichnet.

Das Plangebiet selber hat durch die bestehende Bebauung und Versiegelung keine besondere Bedeutung zur Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Die bestehenden Grün- und Gehölzbestände, vor allem der Grünbereich entlang der Modau, tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

### 13.4 Biotop- und Nutzungstypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofreite mit verschiedenen Nebengebäuden in innerörtlicher Lage.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit unterschiedlichen Gebäuden (Wohnhaus, Scheune, Stall, Remise) bebaut, die Hofflächen sind überwiegend versiegelt (Beton). Angrenzend an das Wohnhaus liegt an der Odenwaldstraße ein kleiner Bauerngarten, am südlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche als Nutzgarten bewirtschaftet. Im Osten des Plangebietes, zur Modau hin, liegt ein brachgefallener ehemaliger Nutzgarten mit Obstbäumen (Quitte o.ä.). Dieser Bereich ist teilweise von Brombeeren und weiteren Ruderalarten (Goldrute, Brennessel, Springkraut) überwachsen. Am Uferbereich der Modau stehen Bäume (Salweide, Esche) Im Hofbereich, zur Odenwaldstraße hin, steht ein großer Walnussbaum.

Am östlichen Grundstücksrand verläuft die Modau.



Abbildung 10: Hofbaum / Grünbereich Modau



Abbildung 11: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab),

### 13.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Bebauungsplan „Kirchstraße“ in Ober-Ramstadt, OT Nieder-Modau, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, November 2016.

#### Arten

Das Habitatpotenzial für Vögel und Fledermäuse wurde anhand einer Ortsbegehung eingeschätzt. Artenschutzrelevante Vorkommen werden bei den Gehölzbrütern, den Höhlen- und Nischenbrütern und bei Fledermäusen erwartet.

Eine Nutzung durch Fledermäuse und durch Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln in und an Gebäuden kann bei keinem der Gebäude, z.B. hinter Schindeln, hinter Fensterläden oder unter Dachziegeln, ausgeschlossen werden.

Hinweise auf eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt.

#### Wirkungen des Vorhabens

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen.
- Verlust von Fledermaus-Sommerquartieren in und an Gebäuden.
- Verlust von Quartieren von Höhlen- und Nischenbrütern unter den Vögeln.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter
M 2	Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse sowie Höhlen- und Nischenbrüter die Gebäude nutzen, sind Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der Wochenstubezeit bzw. der Vogelbrutzeit also nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zu beginnen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung oder Verletzung von Individuen kommt.	Fledermäuse Höhlen- und Nischenbrüter

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Eine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen wird für Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter erforderlich. Es ist anzunehmen, dass für Fledermäuse und Vögel infolge von Gebäudeabriss und Sanierung zahlreiche Sommerquartiere bzw. Höhlen- und Nischen verloren gehen.

Für Fledermäuse sowie für Höhlen- und für Nischenbrüter sind innerhalb des Plangebietes oder auch in der näheren Nachbarschaft je 5 Kästen aufzuhängen. Das Aufhängen der insgesamt 15 Kästen erfolgt an Gebäuden und Bäumen, die erhalten bleiben, bzw. an Gebäuden, an denen nicht gebaut wird. Im Verlauf der Umsetzung der Planung werden die Kästen in den Wintermonaten jeweils in ungestörte Bereiche umgehängt.

## Rechtliche Sicherung

Die notwendigen Artenschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

### 13.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer denkmalgeschützten, großen Hofreite aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit einem 2-geschossigen Wohnhaus und verschiedenen Wirtschaftsgebäuden in innerörtlicher Lage. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich außerdem das Haus Kirchstraße 5 auf einem komplett versiegelten Grundstück.

Grünstrukturen sind nur in einem untergeordneten Maß vorhanden. Im Hof steht ein prägender, großer Walnussbaum. Angrenzend an das Wohnhaus liegt an der Odenwaldstraße ein kleiner Bauerngarten. Der östliche Grundstücksteil, der durch die Modau begrenzt wird, ist durch einen verwilderten ehemaligen Nutzgarten und Baumbestand gekennzeichnet. In der Umgebung des Plangebietes liegt eine heterogene Bebauung mit Hausgartenbereichen.

Die geplante Umstrukturierung des Grundstückes berücksichtigt die ortsbildprägende Qualität der Hofreite und den Erhalt bzw. die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude. Die Freiflächensituation im Plangebiet wird verbessert. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

## 14. Belange der Wasserwirtschaft

### 14.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Ober-Ramstadt sichergestellt.

Die Wasserversorgung für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten kann durch die Versorgungsleitungen in den Straßen Odenwaldstraße und Kirchstraße sichergestellt werden.

### 14.2 Wasserbedarfsprognose

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können im Plangebiet maximal 11 Wohnheiten (WE) entstehen. Auf dieser Grundlage wird der Wasserbedarf für das Plangebiet überschlägig ermittelt.

Die Wasserbedarfsprognose für errechnet sich somit wie folgt:

11 WE	25 EW (2,3 EW / WE)
<b>Anzahl Einwohner</b>	<b>25 EW</b>
Täglicher Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag)	0,125 m <sup>3</sup> /EWd
<b>Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)</b>	<b>1.141 m<sup>3</sup>/a</b>

Der zusätzliche Wasserbedarf ist nach Aussage der Stadtwerke Ober-Ramstadt mit den vorhandenen Gewinnungs- und Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

### 14.3 Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Dieser Bedarf kann ebenfalls durch die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden.

### 14.4 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

## 14.5 Abwasserbeseitigung

### Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch Anschluss an den örtlichen Kanal ohne Probleme möglich. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal DN 600 der Stadtwerke Ober-Ramstadt.

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Mühltal, die durch den Abwasserverband Modau geleitet wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten Veränderungen bei der Ver- und Entsorgungssituation.

### Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden. Alternativ zulässig ist eine Einleitung in die Modau.

Für die geplante Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers der ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

## 14.6 Oberflächengewässer

Am Ostrand des Plangebiets verläuft die Modau.

## 15. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

## 16. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer großen, teilweise denkmalgeschützten Hofreite aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts im Ortskern von Nieder-Modau. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofreite wurde aufgegeben. Durch die vorliegende Planung soll das Plangebiet entsprechend den Zielen der Dorfentwicklung für eine Wohnnutzung städtebaulich neu geordnet werden. Die teils unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus Kirchstraße 1 soll denkmalgerecht saniert werden. Ihm wird ein Großteil des bestehenden Hofbereiches zugeordnet. Auch der traufständig an der Kirchstraße stehende Anbau der großen Scheune wird als Abstellraum dem bestehenden Wohnhaus zugeordnet. Die notwendigen Stellplätze werden im Hofbereich angeordnet. Der bestehende Bauerngarten an der Odenwaldstraße soll aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters erhalten bleiben. Auch der große Walnussbaum im Hofbereich wird zur Erhaltung vorgesehen.

Die beiden ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Scheunengebäude sollen zu Wohnzwecken um- und ausgebaut werden. Die giebelständig an der Odenwaldstraße stehende

Scheune soll als Doppelhaus zwei Wohneinheiten erhalten. Die Stellplätze für den westlichen Teil werden im Gebäude integriert, für den östlichen Teil auf dem zugehörigen Grundstück untergebracht. Die Gartenbereiche sind nach Süden orientiert.

In der großen Scheune, die giebelständig zur Kirchstraße steht ist, soll eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten entstehen. Um eine angemessene Größe zu gewährleisten, werden nach Osten eingeschossige Anbauten vorgesehen. Die Gartenzonen werden nach Westen angeordnet und sollen mit einer Hecke vom Hofbereich des Wohnhauses Kirchstraße 1 abgetrennt werden. Die Stellplätze für die vorgesehenen drei Wohneinheiten werden in zwei neu zu errichtenden Nebengebäuden untergebracht, die zum einen giebelständig an der Kirchstraße und in Verlängerung des südlichen Scheunengebäudes vorgesehen sind.

Im Osten ist anstelle des ehemaligen Remisengebäudes die Errichtung eines Doppelhauses geplant. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils an der Giebelseite angeordnet. Die Gartenzone liegt im Osten zur Modau hin.

Das Gebäude Kirchstraße 5 soll im Rahmen der Umstrukturierung ein größeres Grundstück erhalten. Das neue Baufenster für einen potenziellen zweigeschossigen Ersatzbau ist direkt an der Straßengrenze angeordnet, um so eine ortstypische Bebauung und Gebäudestellung zu gewährleisten. Durch die Vergrößerung des Grundstückes kann dem Gebäude im Süden ein Gartenbereich zugeordnet werden.

Die Erschließung des Bestandsgebäudes Kirchstraße 1 erfolgt wie bisher über die Kirchstraße. Für die neu entstehenden Wohneinheiten ist eine gemeinschaftliche Erschließungsfläche geplant, die ebenfalls von der Kirchstraße aus anfahrbar ist.

Zur Modau soll ein durchgehender Grünbereich entstehen, in dem der gewässerbegleitende Baumbestand erhalten bleiben soll. Die Freiflächen werden dem östlichen Doppelhaus als Gartenflächen zugeordnet. In der südöstlichen Ecke kann ein Teilbereich an der Modau als Gemeinschaftsgarten genutzt werden.

Die im Städtebaulichen Fachbeitrag zur Dorfentwicklung vorgesehenen baulichen Gestaltungsleitlinien in Bezug auf Gebäudestellung und -proportion sowie zur Dach- und Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt außerdem die denkmalschutzrechtlichen Belange.



## **17. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **17.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird, entsprechend der angestrebten Nutzung, als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei sind einige allgemein zulässigen Nutzungen nur noch ausnahmsweise zulässig und einige der nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Allgemein zulässige Nutzungen entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Wohngebäude. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die sonst allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden.

### **17.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird eine maßvolle Bebauung im Plangebiet ermöglicht, die sich an der Dichte der umliegenden Strukturen orientiert. Weiterhin wird durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung von überwiegend zwei Vollgeschossen für die geplante Bebauung orientiert sich an der ortskerntypischen Struktur sowie dem im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestand (historische Hofreite).

Für die Hauptgebäude wird, entsprechend den vorhandenen Gebäudebestand und der ortsbildtypischen Struktur, eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgeschrieben. Die Scheune an der Kirchstraße erhält nach Osten eine eingeschossige Anbauzone zur Erweiterung der vorgesehenen Wohnnutzungen. Die zur Unterbringung von Stellplätzen und Abstellräumen vorgesehenen Nebengebäude können bis zu zwei Vollgeschosse erhalten.

Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden die ortskerntypischen historische Baustruktur erhalten und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gefördert.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Begrenzung der Außenwandhöhen auf 6,50 m wird festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Weiterhin sind Höhenbegrenzungen erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Mit der Regelung, dass die Außenwandhöhe zur Bestimmung der Bebauungshöhen herangezogen wird, wird eine Definition aus § 6 der Hessischen Bauordnung übernommen. Gemessen wird jeweils zwischen einem definierten unteren Bezugspunkt und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Doppelhäusern oder innerhalb von Hausgruppen sind profilleiche Traufhöhen einzuhalten.

In Kombination mit der strikten Festsetzung zur Dachform ist somit auch die Gebäudehöhe geregelt. Es wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohngebäude in das Ortsbild einfügen.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine um maximal 1,50 m überschritten werden

### **Höhenbezugspunkt**

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt, dass die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Außenwand, die der erschließenden Straße am nächsten liegt, zu nehmen ist.

### **Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen**

Die neu entstehenden Wohneinheiten teilen sich eine gemeinsame private Erschließungsfläche. Zudem sind aufgrund der besonderen historischen Struktur im Plangebietes und der sich daraus ergebenden Grundstückszuschnitte, die Stellplätze teilweise außerhalb des eigenen Grundstückes in Gemeinschaftsanlagen untergebracht.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen dem Baugrundstück zugerechnet werden dürfen. Diese Anteile werden damit faktisch ein Teil des Baugrundstückes.

## **17.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Das Bebauungskonzept sieht für das Plangebiet verschiedener Wohnformen vor. Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand und dem städtebaulichen Konzept werden Einzel-, Doppelhäuser und eine Hausgruppe vorgesehen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das die besondere Struktur und die denkmalschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt, werden für die Wohngebäude enge überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Baulinien werden im Plangebiet festgesetzt, um die Ortstypische, historische Gebäudestellung direkt an der Straßengrenze zu sichern und eine seitliche Grenzbebauung zu ermöglichen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss zunächst auf dieser Linie gebaut werden, auch wenn so die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht eingehalten werden können. Die Festsetzung einer Baulinie hat Vorrang vor den Regelungen der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen.

Zur Steigerung der Wohnqualität sollen die Bauherren die Möglichkeit erhalten, die Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie Terrassen und Balkone in einem geringfügigen Maß überschreiten zu können. Zur Sicherung der historischen Baustruktur und des Ortsbildes wird festgesetzt, dass entsprechende Bauteile an den straßenabgewandten Seiten anzuordnen sind.

## **17.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen**

Im Plangebiet ist eine gemeinsame private Erschließungsfläche „GpE“ vorgesehen, die der Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen dient.

Um zu ermöglichen, dass die Gebäude bis an die „GpE“-Fläche herangebaut werden können, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen zu treffen.

Um Gebäude auf diesen Baugrundstücken in einem geringeren Abstand als 3,00 m zur Grundstücksgrenze zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Gebäude in einem Abstand von 0,0 H (Abstand entspricht 0 m) zu der mit „GpE“ festgesetzten Flächen errichtet werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Trotz der Festlegung von verringerten Abständen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt.

### **17.5 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung**

Um die charakteristische Hofreitenstruktur im Plangebiet und die dieser Bauweise entsprechenden Gebäudestellungen zu sichern, wird die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.

### **17.6 Beschränkung der Zahl Wohnungen**

Zur Sicherung des Gebietscharakters und des städtebaulichen Konzepts, werden Regelungen zur Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude aufgenommen.

Generell ist vorgesehen, dass pro Doppelhaus und Hausgruppe jeweils eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Für Einzelhäuser und dem mit Index „\*“ (Stern) markierten Baufenster (Grundstück Kirchstraße 5) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Unter Wohngebäude sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Zu Grunde zu legen ist das einzelne Wohngebäude. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich im Sinne der Festsetzung um mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzungen beziehen sich auf die Doppelhaushälfte oder auf das einzelne Haus (Reihenhaus) einer Hausgruppe.

Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll weiterhin sichergestellt werden, dass die nach Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden können, ohne dass die Grundstücksfreiflächen allzu sehr durch Stellplatzanlagen belastet werden. Es wird somit sichergestellt, dass in ausreichendem Maß unversiegelte Gartenflächen verbleiben.

### **17.7 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Zur Unterbringung von Stellplätzen in Carportanlagen und für Abstellmöglichkeiten (Fahrräder, Müll o.ä.) sind überbaubare Grundstücksflächen mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Um dem besonderen historischen Charakter und der Hofreitenstruktur Rechnung zu tragen, sollen für die Unterbringung von Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten Satteldachgebäude errichtet werden.

### **17.8 Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, und Carports im Plangebiet wird geordnet, um die Freihaltung zusammenhängender Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind verschiedenen Formen vorgesehen. Soweit möglich, werden die Stellplätze direkt angrenzend an den geplanten Wohngebäuden angeordnet.

Es wird geregelt, dass Stellplätze und Carports nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Von dieser Regelung ist das bestehende Gebäude Kirchstraße 1 ausgenommen, da die notwendigen Stellplätze im Hofbereich angeordnet werden können.

Auf dem Grundstück Kirchstraße 5 soll ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, in dem 2 Wohneinheiten zulässig sind. Da gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen sind, wird zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, in der bis zu 4 Stellplätze zulässig sind.

Für die geplante Hausgruppe werden die notwendigen Stellplätze in gemeinschaftlich zu nutzenden Carportanlagen (GCp) untergebracht.

Da die Zufahrten zu den Grundstücken von den Grundstückseigentümern der angrenzenden Grundstücke (mit Ausnahme des zukünftigen Grundstücks Kirchstraße 1) gemeinschaftlich genutzt werden, werden diese als private gemeinschaftlichen Erschließungsflächen (GpE) festgesetzt.

## **17.9 Nebenanlagen**

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur in den rückwärtigen Gartenbereichen bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> und einer Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig sind. Durch diese Einschränkung soll gewährleistet werden, dass das historische Erscheinungsbild im Plangebiet nicht durch die ungeordnete Anordnung von Nebenanlagen gestört wird und diese größtmäßig einen untergeordneten Anteil des Grundstückes einnehmen.

## **17.10 Ein- und Ausfahrten und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Odenwaldstraße sollen keine Zufahrten auf die Grundstücke möglich sein. Dies wird durch das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ sichergestellt. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Baugrundstücken bestehen über die Kirchstraße.

## **17.11 Versorgungsanlagen**

Am südlichen Plangebietsrand wird ein vorhandener Regenwasserkanal der Stadtwerke Ober-Ramstadt zeichnerisch festgesetzt.

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

### **17.12.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Alternativ zulässig ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Modau.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

### **17.12.2 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

### **17.12.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass Rodungs- und Fällarbeiten, Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig sind.

Um den Verlust wegfallende Habitate durch Umbau und Sanierung von Gebäuden zu kompensieren, ist die Anlage von Vogel- und Fledermauskästen vorgesehen. Die Nistkästen dürfen nur an den Gebäuden angebracht werden, an denen nicht gebaut wird. Die

Kästen sind im Verlauf der Umsetzung der Gesamtplanung in den Wintermonaten in ungestörte Bereiche im Plangebiet umzuhängen.

Die CEF-Maßnahmen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde ist nach Durchführung der ausgeführten Maßnahmen ein Abschlussbericht zu geben.

Sofern die Arbeiten nicht in den festgesetzten Zeiträumen ausgeführt werden können und es zur Tötung und Verletzung von Individuen kommen wird, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Durch die Maßnahmen werden Beeinträchtigungen der Artengruppe Vögel und Fledermäuse verhindert.

### **17.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung der Grundstücke. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

Durch die vorgesehen Baumpflanzungen wird das Ortsbild und das Erscheinungsbild im Plangebiet positiv beeinflusst.

#### **Fläche zum Anpflanzen**

Entlang der Modau ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Hier soll ein durchgehender Grünbereich entstehen, in dem der gewässerbegleitende Baumbestand erhalten bleiben soll.

Diese Fläche stellt gleichzeitig eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

Die Fläche kann als privater Garten genutzt werden, ist jedoch naturnah zu gestalten und der gewässertypische Uferbewuchs ist zu fördern. Um die Zugänglichkeit der Modau für die Grundstückseigentümer zu gewährleisten, ist die Anlage eines Weges mit einer Breite von maximal 1,50 m erlaubt. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.

### **17.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Baum und Bauerngarten**

Im Hofbereich des Gebäudeensembles der Hofreite steht ein großer, prägender Walnussbaum. Dieser Baum wird zur Erhaltung festgesetzt und ist gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Der bestehende Bauerngarten an der Kirchstraße soll aufgrund seines Ortsbildprägenden Charakters erhalten bleiben und wird ebenfalls entsprechend festgesetzt.

Durch die Erhaltung dieser beiden für den historischen Hofreitencharakter typischen Grünelemente wird der Ortsbildprägende Charakter der bestehenden Bebauung unterstützt.

### **17.15 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Diese Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen getroffen.

Siehe hierzu auch Kapitel 12 „Immissionsschutz“.

## **18. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **18.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind, entsprechend dem Charakter und der bestehenden Bebauung der Hofreite, nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von zwischen 45° und 55° zulässig. Diese Festsetzung gilt sowohl für die Haupt- als auch für die Nebengebäude. Durch diese Festsetzung wird die ortsbildtypische Homogenität gesichert.

Als Ausnahme sind für die im Bebauungsplan festsetzten, eingeschossigen Anbauten an dem Scheunengebäude an der Kirchstraße Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorgesehen.

Zur Sicherung einer harmonischen und ortsbildtypischen Dachlandschaft wird die zur Verfügung stehende Material- und Farbpalette auf die historisch typische Material- und Farbwahl eingeschränkt. Zulässig sind lediglich Dachziegel aus Ton in naturroten Farbtönen. Zur Sicherung des historischen Ortsbildes wird festgesetzt, dass Anlagen zur Solarenergiegewinnung nur auf Dachteilen zulässig sind, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

### **18.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Als Hauptregel wird angestrebt, dass bei den Satteldächern die Dachflächen dominieren. Daher sollen Dachaufbauten und -einschnitte sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen. Aus diesem Grund werden Dachaufbauten nur als Einzelgauben in Form von SchlepPGAuben zugelassen.

Für die Dachgauben und Dacheinschnitte werden die Abstände zu den jeweiligen Dachrändern festgelegt. Sowohl zum Ortgang als auch zum First sind Mindestabstände einzuhalten, um zu gewährleisten, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen.

### **18.3 Fassaden**

Die Häuserfassaden mit ihren Wandflächen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft die prägenden Elemente des Ortsbildes. Hier ist besondere Sorgfalt in Planung und Ausführung erforderlich.

In Bezug auf die Fassadengestaltung ist auf eine ortsbildtypische Farb- und Materialwahl zu achten. Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben zulässig, da dies ist die vorherrschende Farbgebung der Putzflächen der Gebäude ist. Putzflächen sind mit feinkörnigem glatten Putz herzustellen.

Die Verwendung von künstlichem Material, Fliesen und Metall wird ausgeschlossen.

Entsprechend der Dorfentwicklungsplanung sollen bei den denkmalgeschützten Gebäuden für die Fassadengestaltung die Originalfunde zugrunde gelegt werden.

### **18.4 Balkone**

Balkone sind ausschließlich aus Stahl oder Holz zulässig. Balkon- und Brüstungsgeländer sind nur aus geradlinigen Gitterstäben zulässig. Das Material und die Art der Ausführung werden für Balkone vorgegeben, um den historischen Charakter des Plangebietes und der näheren Umgebung zu sichern.

### **18.5 Einfriedungen**

An der Kirchstraße wird zeichnerisch eine Mauer festgesetzt, die eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen muss. Die Festsetzung der Mauer sichert das ortsbildtypische Erscheinungsbild des geschlossenen Straßenraums in diesem Bereich.

Aufgrund des historischen Charakters des Plangebietes und der näheren Umgebung werden das Material und die Art der Ausführung für Einfriedungen vorgegeben. Die gewählte Festsetzung entspricht den Zielen der Dorfentwicklungsplanung. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

## **19. Nachrichtliche Übernahmen**

### **19.1 Denkmalschutz**

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Gebäude (Wohnhaus Kirchstraße 1 und zwei Scheunengebäude) sind als Einzeldenkmale gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Alle baulichen Maßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind durch die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 HDSchG genehmigungspflichtig.

### **19.2 Überschwemmungsgebiet**

Der östliche Teil des Plangebietes liegt gemäß § 78 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Modau. Das Überschwemmungsgebiet ist mit seiner Grenze nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

## **20. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

### **Verbal-argumentative Einordnung**

Durch den Bebauungsplan wird die Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofreite zu Wohnzwecken ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Ortskern von Nieder-Modau einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die bestehende Bebauung und Versiegelung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung und Erhalt von Grünstrukturen,
- Niederschlagswasserversickerung,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

### **Ausgleich**

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

**21. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

**22. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist notwendig.

Die möglichen Grundstücksteilungen sind in der Planzeichnung als Empfehlungen dargestellt.

**23. Planungsstatistik**

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>3.255 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet - WA	3.255 m <sup>2</sup>