



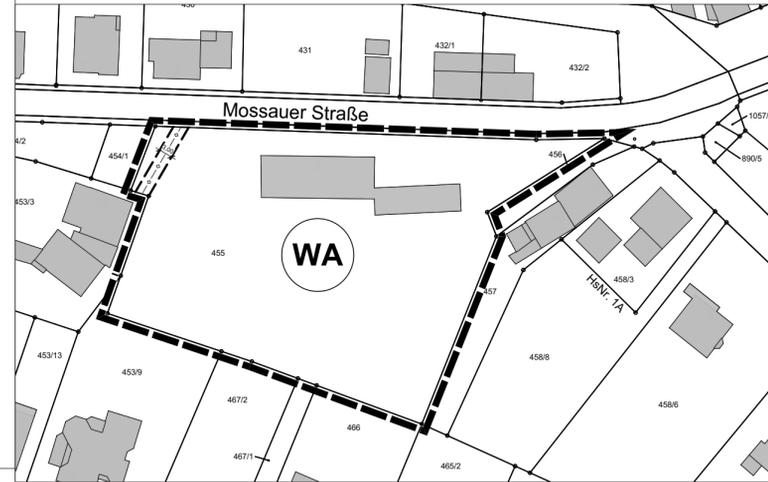
Kreisstadt Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"Mossauer Straße"

(Änderung Bebauungsplan Nr. 8a „Gebiet zwischen Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB/
einfacher Bebauungsplan gem. § 30(3) BauGB)



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Hessische Bauordnung (HBO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie sonstige Fachgesetze in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Sonstige Planzeichen

- 2.2.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Erbach (§ 9 (1) 21 BauGB)
(Trinkwasserversorgungsleitung, nicht eingemessen!)
- 2.2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

- 1 **Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes (ID 437-034) „Brunnen West“, Erbach.
Die Verbote und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (StAnz. 4/1984 S. 221) sind umfassend zu beachten. Demgemäß ist u.a. das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten.
- 2 **Verwertung von Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
Nach der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet (s.o.) ist das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten.
- 3 **Nachbarrechtsgesetz**
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen
- 4 **Stellplatzsatzung**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Erbach in der zum Zeitpunkt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.
- 5 **Denkmalschutz:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.
- 6 **Artenschutz**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

- 7 **Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (01.11.2022):**
Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- 8 **Nachsorgender Bodenschutz (Regierungspräsidium Darmstadt (09.11.2022):**
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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt/ ergänzt mit Erlangung der Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a „Gebiet zwischen Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“ (1975).

Alle sonstigen, hier nicht benannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a (1975) und der Satzung zur Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a (1993) bleiben unverändert und gelten vollumfänglich fort!

IV Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“ _____
www.erbach.de _____
 - 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: _____
www.erbach.de _____
öffentliche Auslegung in der _____ bis _____
Stadtverwaltung/ Bauamt: _____
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
 - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____
- Kreisstadt Erbach, Siegel der Stadt
- Dr. Peter Traub
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Mossauer Straße“ (= Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Gebiet zwischen Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“ (1975)) in der Kernstadt Erbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Kreisstadt Erbach, Siegel der Stadt

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: _____
www.erbach.de _____

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Kreisstadt Erbach, Siegel der Stadt

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

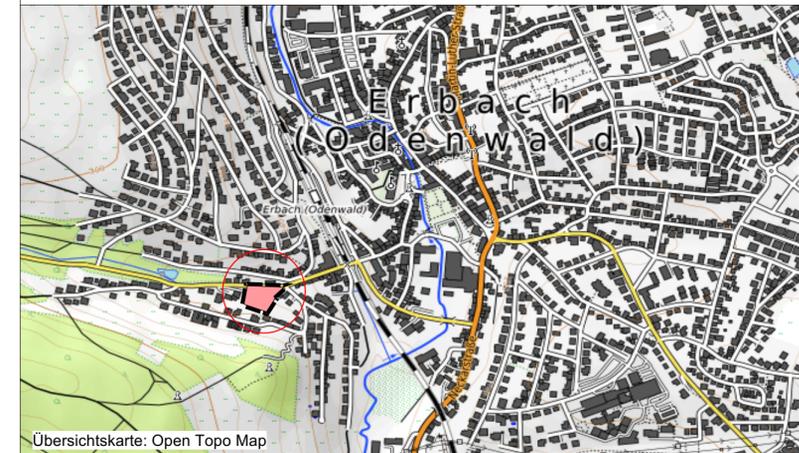


Kreisstadt Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Mossauer Straße"

(Änderung Bebauungsplan Nr. 8a „Gebiet zwischen Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“)

(Bebauungsplan der Innentwicklung - § 13a BauGB/ einfacher
Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB)



Übersichtskarte: Open Topo Map

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) : 76,5 x 40	Maßstab 1 : 1000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	04.10.2022	M.Rück / A. West
Fassung zur Satzung	09.01.2023	



PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com