



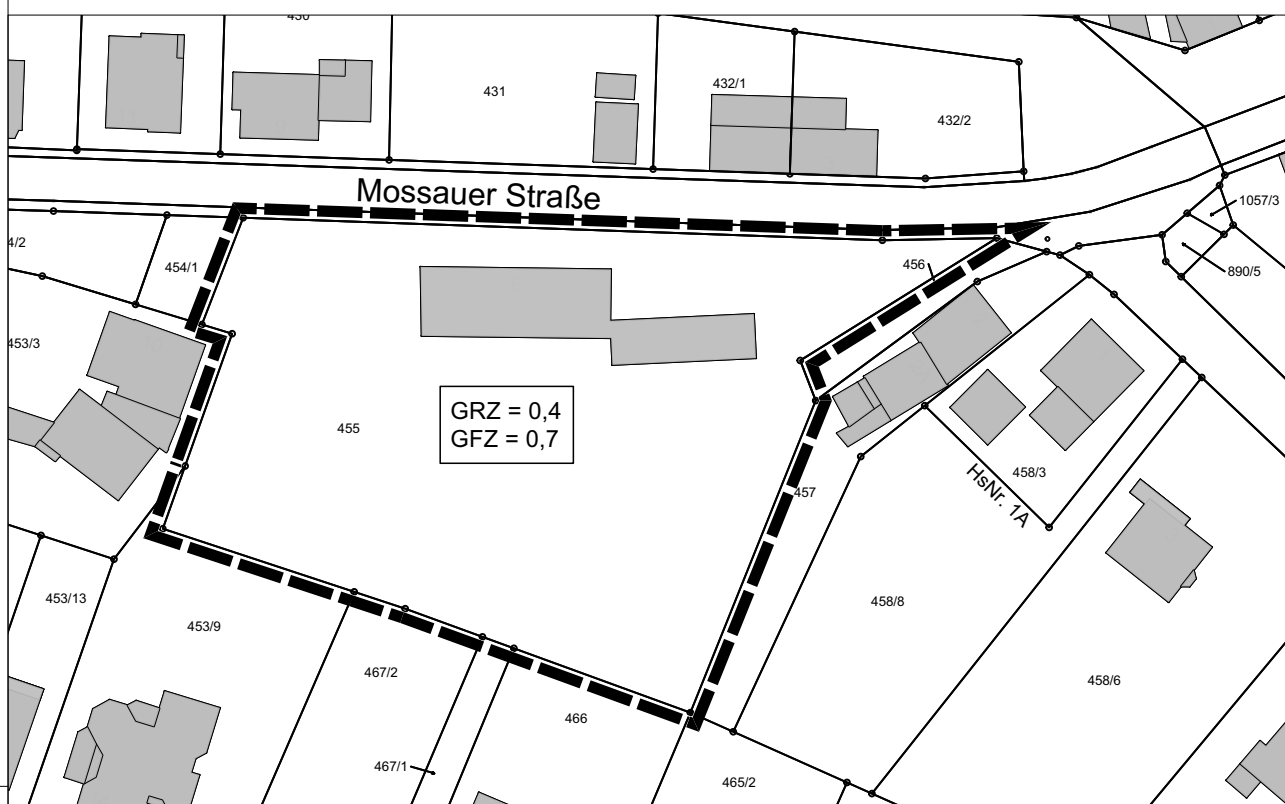
# Kreisstadt Erbach, Kernstadt

## Bebauungsplan

### "Mossauer Straße II"

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

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

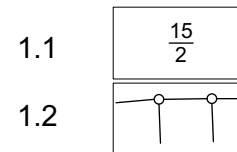


#### I Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

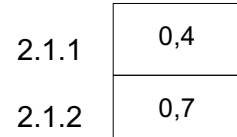
#### II Zeichenerklärung

##### 1 Katasteramtliche Darstellungen



##### 2 Planzeichen

##### 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



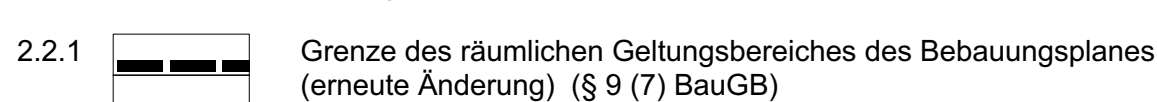
##### Ermittlung der Geschossflächen

(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO i.d.F. vom 03.07.2023):

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Es gilt zudem § 20 (4) BauNVO (i.d.F. vom 03.07.2023) wonach bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt bleiben.

##### 2.2 Sonstige Planzeichen



#### 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 zur 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).  
„Zur Vorbereitung der Baustelle und Durchführung der Bauarbeiten erforderlich werdende Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind in dem gesetzlich allgemein zulässigen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Zu anderen Zeiten darf, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG, nur geringfügiger Gehölzaufwuchs beseitigt werden. Bei allen Eingriffen in Baum- und Strauchbestände und in sonstigen Aufwuchs ist vorher sorgfältig zu überprüfen, ob dabei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere, insbesondere der besonders geschützten Arten, beschädigt oder zerstört oder ob nistende oder ruhende Tiere gestört, verletzt oder getötet werden können“ (Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss, Untere Naturschutzbehörde: Schreiben vom 30.10.2023).
- 7 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (01.11.2022):**  
Gegen den Straßenbaulastträger 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) sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mossauer Straße“ (Febr. 2023)

Alle sonstigen, hier nicht benannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a (1975) und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mossauer Straße“ (Febr. 2023) sowie der Satzung zur Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a (1993) bleiben unverändert und gelten vollumfänglich fort !

#### IV Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 07.09.2023  
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“ [www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/](http://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/)
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB**  
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: [www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/](http://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/)  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
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 II“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.  
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/rathaus-buergerinformationen/](http://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/)  
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Kreisstadt Erbach, ..... Siegel der Stadt

Dr. Peter Traub  
Bürgermeister

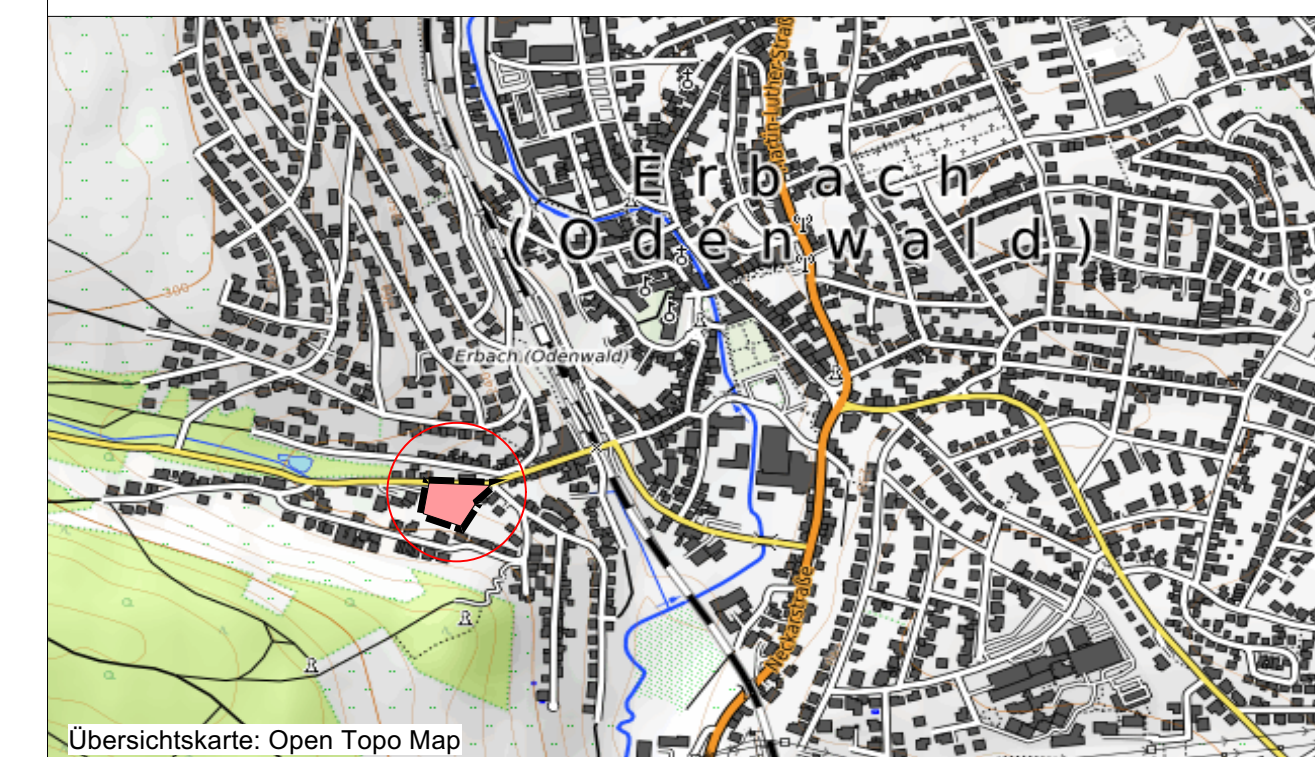


# Kreisstadt Erbach, Kernstadt

## Bebauungsplan "Mossauer Straße II"

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

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



Übersichtskarte: Open Topo Map

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
SATZUNG	Format (in cm) : 95 x 40	Maßstab	1 : 1000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Entwurfassung	21.09.2023	M.Rück	/ A. West
Fassung zur Satzung	14.11.2023		

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