Bebauungsplan "Am Ober-Beerbacher Pfad"

Gemarkung Allertshofen, Flur 1, Nr.1/2 tw., 2/2, 2/5 tw. und Flur 3, 106/1, 106/2, 106/3 tw. und 111 tw.

Gemeinde Modautal

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

MI — Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH — Traufwandhöhe

FH — Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

E — Bauweise, hier: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft
hier: Fließgewässer naturnah entwickeln

Fläche für die Wasserwirtschaft
hier: Begradigter Bachlauf

6. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gewässerrandstreifen

II. Hinweise

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

Erstellungsdatum: 28.04.16
Katasteramt Groß-Gerau & Co. KG
Hessisches Landesvermessungsamt
Wiesbaden
Az: HLBG-Z-1/2-2/2011-1

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Ober-Beerbacher Pfad". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Für den Teilbereich (MI) wird **„Mischgebiet"** im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO wird festgelegt, gemäß § 6 BauNVO mögliche Nutzungen sind unzulässig: Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird für das MI - Gebiet bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH).

2.2 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Traglkonstruktion. Die Firsthöhe bestimmt sich jeweils zum höchsten Punkt eines Gebäudes.

2.3 Bezugspunkt für Höhenbestimmungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht von Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Die maximale Firsthöhe darf durch technische Bauteile wie z.b. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.4 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (insbesondere Hof-, Wege- und sonstige private Verkehrsflächen), bis zu GRZ = 0,8 überschritten werden, sofern diese Flächen teilversiegelt ausgeführt werden.

2.5 Zahl der Vollgeschosse:
Die Zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Innerhalb des MI-Gebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der im Plantell festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind.

4. Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zudem innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

5.2 Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich die Bauherr oder dessen Bauleiter die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderliche Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ermitteln.

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

6.1 Auf den im Plantell gekennzeichneten Flächen A und B ist zur Ortsrandgestaltung eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Sträuchern (z.B. gemäß Artenliste unter Abschnitt C.Nr. 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei den Heckenpflanzungen sind ein Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und ein Reihenabstand von 1,2 m einzuhalten, wobei die Reihen gegeneinander versetzt anzulegen sind. Der Anteil einer Art im Gesamtbestand beträgt maximal 20 v.H. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einkehrmähen „Auf dem Stock setzen" im Abstand von 5-12 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Gehölze zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzbestand zu entwickeln. Der Heckenpflanzung auf Fläche A ist zur siedlungsgewandten Seite ein vorgelagerter Saumstreifen von mindestens 3 m Breite zu entwickeln. Die Saumstreifen ist einmal jährlich im Spätsommer / Herbst zu mähen. Eine Bewässerung sowie die Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Der Saumstreifen ist mit einer mobilen Zäunanlage vor Mitbewirtschaftung oder vor Trift- und Fraßschäden zu sichern.

6.2 Der Brunnenmacher auf Flurstück 106/2 ist mit Zeitraum zwischen April und September abzutragen, auf den Saumstreifen in Fläche A zu verbringen, durch eine Sandschüttung sowie Totholzelemente zu ergänzen und dort dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung und Neuanlage ist fachgutachterlich zu Begleiten. Die Baufeldfreimachung auf Flurstück 106/2 ist erst nach Verwerfen des Brunnenmachers zulässig.

6.3 Auf den im Plantell gekennzeichneten Fläche C ist entlang der Bachufer eine Ufer-staudenflur durch extensive Pflege zu entwickeln. Dabei sind im jährlichen Wechsel: 50 % der Fläche im Frühjahr zu mähen, um Brombeeraufwuchs zurückzudrängen und fortlebende Ufersaaten zu fördern. Das Mähgut ist abzuräumen. Darüber hinaus sind auf Fläche C jegliche Eingriffe zu unterlassen.

6.4 Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor dem Eingriff eine fachgutachterliche Kontrolle auf mögliche Brutstätten durchzuführen und das Vorliegen von Reproduktionsstätten sicher auszuschließen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG mit der Unteren naturschutzbehörde abzustimmen.

6.5 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächte sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

6.6 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. **7.Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zu erfolgen.

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

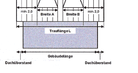
1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Dachgestaltung:
Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonziegelsteinprodukten in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ausnahmsweise, jedoch nur im Bereich von Dachaufbauten zulässig. Elemente zur Sonnenenergiegewinnung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) sind hiervon explizit ausgenommen.
Flachdächer von Garagen sind zwingend zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte:
Als Dachaufbauten sind ausschließlich Satteln- (Giebel-), Walm- oder Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen, der seitliche Mindestabstand zur Gebäudekante muss mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudekante gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Beispiel
2 Dachaufbauten (Spitzgauben)

Gesamtbreite A + B = max. ⅔ x L



2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite und nur bis zu einer Blashöhe von maximal 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Mauern als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind zulässig, dies gilt auch für Sockel und Fundamentmauern.

2.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B.aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) in einer Mindestbreite von 1,0 Meter und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.3 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig und dürfen eine Bauhöhe von 1,5 m über Geländeoberfläche (entlang der straßenzugewandten Grundstücksseite über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche) nicht überschreiten. Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Sofern eine Befestigung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszuführen. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

3.2 Bernerhafte Stellplätze: für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung gegeben ist.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern Stellplätze für die Grundnutzungen durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser, aus gewerblicher Nutzung, in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer ist auf Antrag eine Erlaubnis bei der Abteilung Gewässer- und Bodenschutz des Landkreises Darmstadt - Dieburg einzuholen.*

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

5.2 Hinweis: Solite im Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auffriedssicher herzustellen. Kommen Zisternen mit Überlauf zur Versickerung in Betracht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5.3 Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickern kann. Für die Versickerung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Bleistifteste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (Hessen Archäologie), oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauführern über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ermitteln.

3. Gewässer- und 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IVDa 41-5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Lagerflächen sind so auszugestalten, dass eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die Flächenbefestigung und Entwässerung sind entsprechend der Gefährdungspotential der gelagerten Stoffe anzupassen.
Der im Plantell dargestellte Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auftreten von Bombenblindgängern hatte liefern können, durchgeführt. Der Gemeinde Modautal als Plangeberin liegt keine Kenntnis über begründete Verdachtsmomente oder auch sonstige Erkenntnisse über ein mögliches Munitionsbelastung vor.
Dies entbindet bei kürftigen Bauvorhaben die Bauherschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5. Verwendung regenerative Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energiesymen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu prüfen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

6. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute bei mindestens 2 Std. Fließdauer erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.
Die Zufahrten und Aufstell- sowie Bewegungsflächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so auszulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (DIN 14090).
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Heusammlern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Heusammlern beleuchtet sein sollten.

7. Pflanzlisten

7.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe(1))
Acer campestre	Feld-Ahorn	S 2
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N E
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 1
Corylus avellana	Waldhasel	N G
Crataegus monogyna	Weißdorn	N G
Cornus mas	Kornelkirsche	S 2
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 1
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	G 2
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
Rosa canina	Hunds-Rose	K S
Rosa corifolia	Lieder-Rose	K S
Rosa gallica	Essig-Rose	K S
Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
Rosa mapilis	Zimt-Rose	N S
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	K S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 1
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

7.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe (1))
Acer campestre	Feldahorn	B2
Acer platanoides	Spitzahorn	B2
Aesculus carnea	Scharlach-Kastanie	B2
Carpinus betulus	Gauenhainbuche	B2
Corylus colurna	Baumhasel	B2
Crataegus lavigata	Rotdorn	B3
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Stadtbirne	B2
Sorbus aucuparia	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia	Eberesche	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

7.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe (1))
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	5-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte « Wuchsgröße »
B1 = Baum 1. Ordnung(Größe=Grundstamm)
B2 = Baum 2. Ordnung KB=Hochstammstamm
B3 = Baum 3. Ordnung KB=Kleinstamm

8. Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich eine Differenz der Biotopwertpunkte in Höhe von -21.621 BWP.
Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild in gemeinter Höhe wird über das Ökokonto der Gemeinde Modautal ausgeglichen.

Zuordnung Ökokonto - Gemarkung Asbach, Flur 3, Flurstück 63/1. Gesamte Maßnahme grün umrandet, dem Bebauungsplan zugeordnet Teil-Bereich mit ankreuzen.

Dem Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 2.403 m² (entspr. eines Biotopwerts von 21.627 BWP) in der Gemarkung Asbach der dargestellten Flächen des Ökokontos der Gemeinde Modautal als Kompensationsfläche zugeordnet. Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist damit ausgeglichen.

9. Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit stark schwankten Grundwasserständen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseraufstieg vorzusehen.
Im Rahmen der Planung von Bauvorhaben wird zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse die Erstellung vorhabenbezogener Gründungsgutachten empfohlen.
Wer in ein vorstehtes oder versiegeltgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

10. Artenschutz

Der Beginn (Baufeldfreimachung etc.) und die Fertigstellung der, im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach „Worst Case" zum Bebauungsplan „Ober-Beerbacher Pfad formulierten, CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, die im Bauvorhaben der Fläche A angesichtet werden sollen, sind der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg anzuzeigen.

VERFAHRENSNACHWEIS

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **01.11.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Ober- Beerbacher Pfad" beschlossen. Der Beschluss wurde am **10.01.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom **13.01.2014** bis einschließlich **14.02.2014** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am **10.01.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **20.12.2013** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **07.02.2014** zur Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk (frühzeitige Beteiligung):
Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **29.09.2014** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsgebern mitgeteilt.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **29.09.2014** den Entwurf zum Bebauungsplan "Am Ober-Beerbacher Pfad" gebilligt und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **13.02.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf hat in der Zeit vom **23.02.2015** bis einschließlich **25.03.2015** öffentlich ausgelegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **20.02.2015** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB):
Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging eine Stellungnahme ein, deren Berücksichtigung zu einer materiell-rechtlichen Änderung der Bauleitplanung führte. Damit wurde eine erneute Offenlage notwendig. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **18.05.2015** den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan "Am Ober- Beerbacher Pfad" gebilligt und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **22.05.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf hat in der Zeit vom **01.06.2015** bis einschließlich **03.07.2015** öffentlich ausgelegen.

8. Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **28.05.2015** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

9. Abwägungsvermerk (förmliche und erneute förmliche Beteiligung) :
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen sowie die aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3) in ihrer Sitzung am **28.09.2015** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

10. Vermerk über die Beschlussfassung:
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **28.09.2015** den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Ober-Beerbacher Pfad" gefasst.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens