

Bebauungsplan "Brückenstraße-Forstkaute", 1. Änderung

Gemarkung Asbach, Flur 1, Nr. 80/2 und 84/3 (teilweise)

PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,5	7,5 m	10,50 m	o

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- das Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 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, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

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

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die plangegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den Festsetzungsinhalt des Ursprungsbebauungsplanes in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil).

Es gelten die entsprechenden Rechtsgrundlagen welche zum Zeitpunkt des auf den Bebauungsplanunterlagen vermerkten Planstandes rechtskräftig waren.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Bauunterschiedsverordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

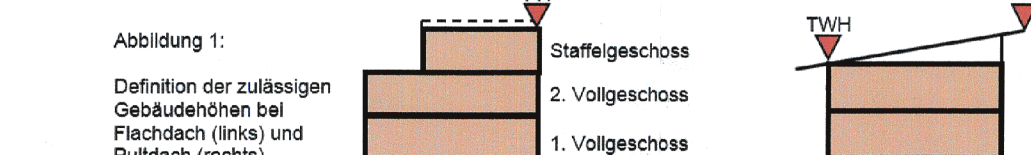
A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- Es wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe,
- Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen

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

- Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen, spezifiziert durch die Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt zu: maximal II
- Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes.
- Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10° gilt die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen; die Festsetzung einer TWH erfolgt nicht. Darüber hinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig. Bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.



- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die derzeitige Höhe des Erdgeschossfußbodens des Bestands-Hauptgebäudes (Oberkante Fertigfußboden – OKFF). Diese wird mit 235,548 m ü. NN festgesetzt.
- Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO): Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Eine Überschreitung der im Planfestgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- Für die Beleuchtung der Grundstücksflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner als gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeefekte zu vermeiden.
- Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfahrschneise auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- Bereits bestehende Beleuchtungen bleiben von diesen Regelungen unberührt.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

- Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Abgänge sind zu ersetzen. Hierbei ist die Pflanzenliste gemäß Hinweis C – Nr. 6 zu beachten.
- Rodungsmaßnahmen sowie die Entnahme von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

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)

- Geringe Dächer ab einer Dachneigung „größer“ gleich 10° sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegeln- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.
- Bei Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind auch angetrocknete, wie z. B. Metalle, Kunststoffe, Blumen sowie deren Verbundstoffe zur Dachendeckung zulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte:
- 1.3.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schieppgauben oder Sattelpaugen gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gauenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

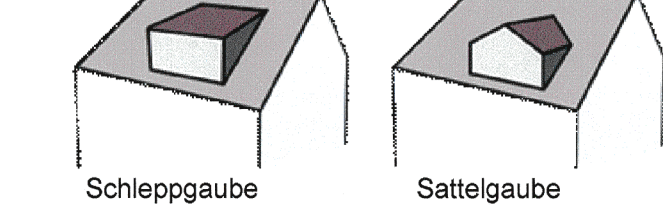


Abbildung 2: Zulässige Gauenformen

- 1.3.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Traufhöhe (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauen muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

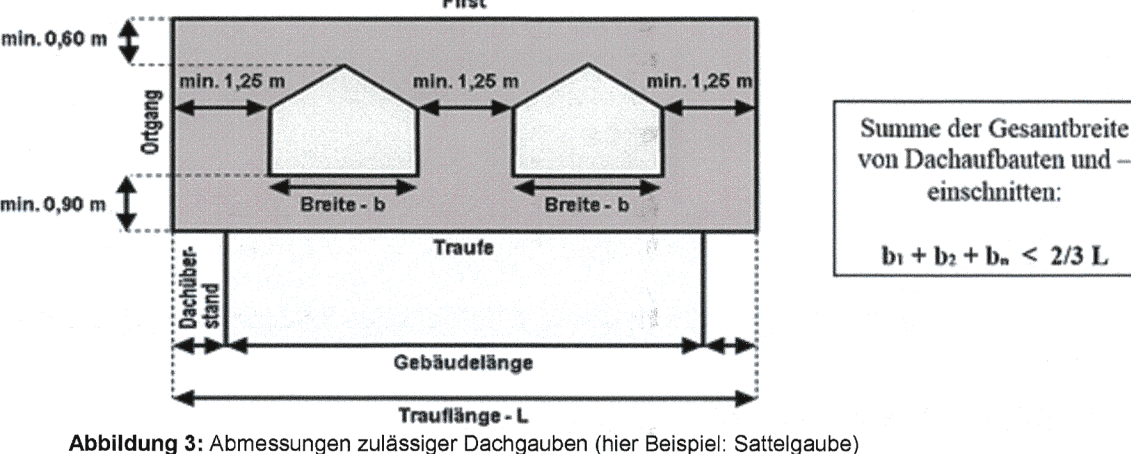


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachaufbauten (hier Beispiel: Sattelpaube)

- 1.3.3 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchiegel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Traufhöhe (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

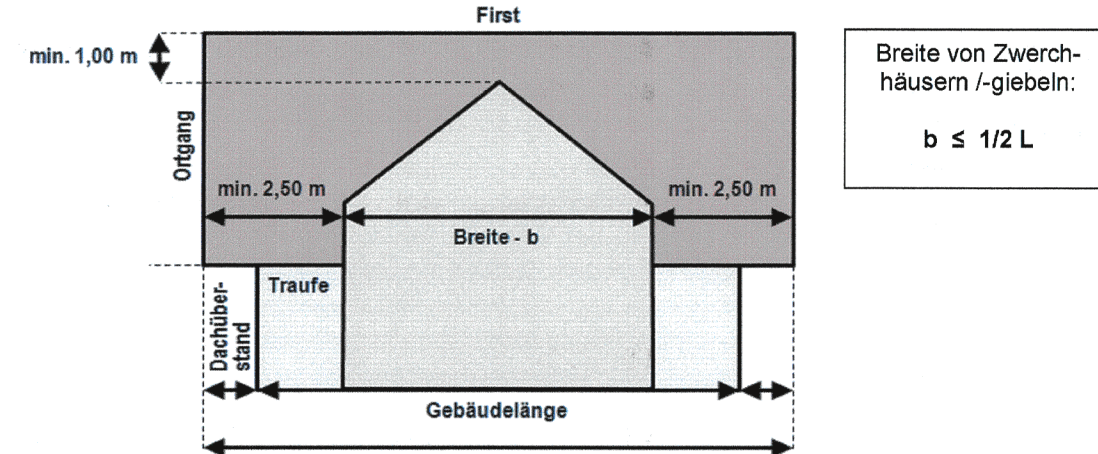


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser (-giebel) (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

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

- Nicht lebende Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,70 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche aufweisen.
- Stützmauern entlang von Straßen dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 2,00 m aufweisen.
- Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus der Artenliste im Abschnitt C Nr. 6, zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

1. Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserundurchlässiger oder teilbegruinter Oberfläche (Rasengrün, Breitreifenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzenden Garten- oder Versickerungsanlagen entworfen werden. Es ist sicherzustellen, dass Nachbargrundstücke nicht durch punktuell eingebrachtes Niederschlagswasser beeinträchtigt wird. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind nur dann zulässig, wenn schädliche Einträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können.
2. Alternativ können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation erfolgt.

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

1. Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z. B. Breitreifenpflaster, Rasengittersteine etc.).
2. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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 Bauführer 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 ergreifen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

3. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

1. Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
2. Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.
3. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.
4. Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung durch das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorrichtungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

5. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt 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 IV/D4 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Dar-über hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Boden-verunreinigungen 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 her-beizuführen.

Sofern Geländeaufluffungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Affeln) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

6. Pflanzenlisten

- 6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielsweise gemäß nachstehender Pflanzenliste) zu erfolgen.

Bäume:	Feldahorn	Sträucher:
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea
Betula pendula	Birke	Corylus avellana
Carpinus betulus	Heibuche	Crategea app.
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Lonicera xylosteum
Pinus sylvestris	Weidkiefer	Pinus spirossa
Pinus pedus	Traubenkiefer	Pinus spirossa
Pinus avium	Vogelkiefer	Rosa canina
Salix aurerea	Om-Weide	Sambucus nigra
Salix caprea	Salweide	Sorbus aria
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aucuparia
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus aucuparia
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sorbus aucuparia
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia

Geeignete Bäume für Verkehrsflächen / Stellplätze:

Amelanchier alnifolia "Robur Hill"	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior "Atlas"	Esche
Pyrus calleryana "Chantrelle"	Silberbirne-Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus "Fastigata"	Pyramiden-Heibuche
Sorbus aria "Magnifica"	Melbirene
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:	Waldfleischblät
Lonicera periclymenum	Waldfleischblät
Lonicera caerulea	Jelängerjäger
Parthenocissus	Wildre Wein
Polygonum auberti	Schlingkriecher

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3w, mind. 200-250, Obstbäume StU mind. 9/10, Sträucher: mind. 2-3w >50/100

6.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

7. Kampfmittel

Der Gemeinde Modautal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Verwendung regenerativer Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z. B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) wird verwiesen. Die Errichtung von z. B. Erdwärmesondenanlagen zur Klimatisierung baulicher Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

9. Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt wurde. Demnach liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über das Grundwassersituation und die Bodenverhältnisse vor. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet vernässungsgefährdet (sehr hohe Grundwasserstände bei Flurabständen von 0 bis 3,00 m) ist. Bei vernässungsgefährdeten Gebieten handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schürfungen des Untergrundes zu rechnen. Künftigen Bauherren wird empfohlen ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Grundwasser- und Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schenkungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Wer in ein vernässes oder vernässungsgefährdetes 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **18.12.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **18.12.2017** den Bebauungsplan mit Planzeichnung, Begründung und Textteil zum Bebauungsplan gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Setzungen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **22.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Textteil zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom **02.01.2018** bis einschließlich **02.02.2018** öffentlich ausgelegt.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **22.12.2017** und Fristsetzung bis einschließlich **02.02.2018** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:

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 in ihrer Sitzung am **07.05.2018** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am **07.05.2018** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Plan mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, den **14.05.2018**

Siegel Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

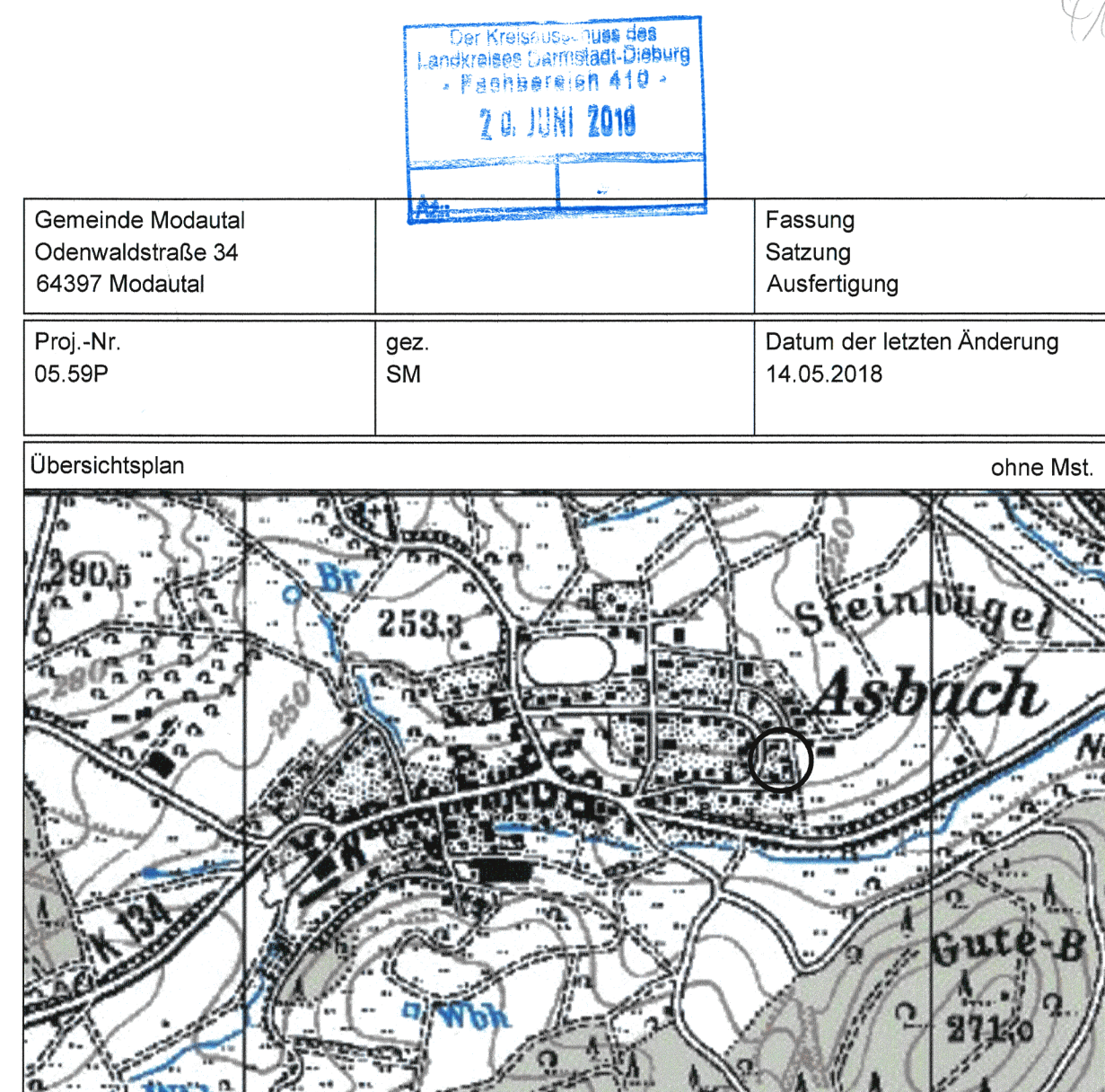
7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am **18.05.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, den **08.06.2018**

Siegel Bürgermeister

Gemeinde Modautal



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

"Brückenstraße-Forstkaute", 1. Änderung

Gemarkung Asbach, Flur 1

Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

INFRA PRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infra-pro.de
web www.infra-pro.de