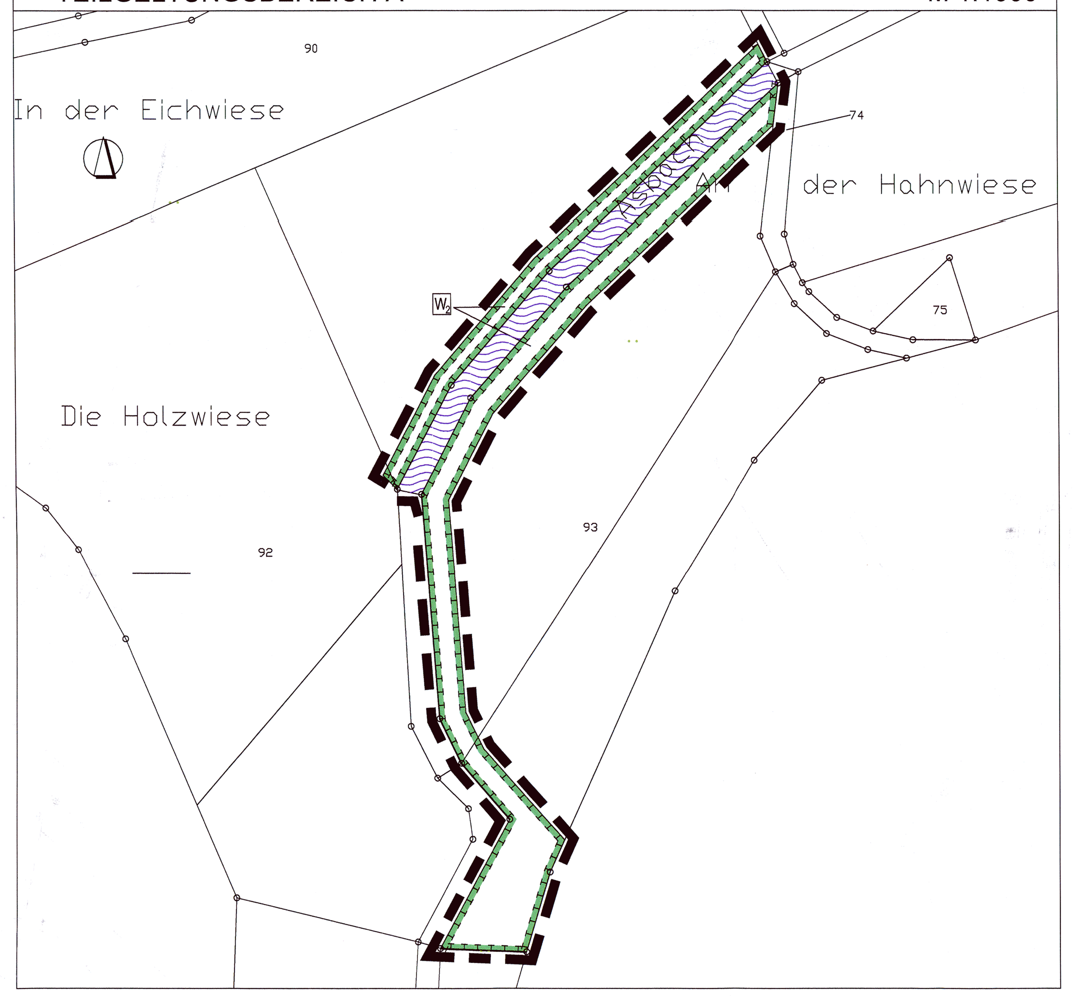
Bebauungsplan "Nördlich des Hahnwiesenweges" - 2. Änderung

Gemeinde Modautal

Gemarkung Asbach, Flur 4, Nr. 69, 70, 71, 92 (tlw.), 93 (tlw.) und Flur 1, Nr. 181, 185/2, 185/3, 186/1, 189 (tlw.), 190, 192/1, 193/1, 194/1, 195/1 (tlw.) 195/2, 195/3, 196, 197, 198, 199, 200 (tlw.)

PLANZEICHNUNG

TEILGELTUNGSBEREICH A — M 1:1000



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	BMZ	Dachform Dachneigung	zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben in Meter über Bezugspunkt 4))	TWH (Traufwandhöhe)
A	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	offen	--	0,8	--	10,0	freigestellt	14,00	
B1	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	--	0,8	--	10,0	freigestellt	12,00	
B2	GE_E	Gewerbegebiet 1) (§ 8 BauNVO)	freigestellt	--	0,8	--	10,0	freigestellt	12,00	
C	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	I + D 2)	0,4	0,8	--	Sattel-3), Walmdach 25° - 41° a. T.	7,00	3,50
D	MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	freigestellt	III	0,6	--	--	freigestellt	14,00	10,50
E	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	freigestellt	--	0,8	--	10,0	freigestellt	10,00	
F	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	abweichend 5)	III	0,4	1,2	--	Sattel-3), Walmdach 25° - 41° a. T.	14,00	10,50

1) Die Immissionsgrenzwerte zulässiger Nutzungen dürfen die eines Mischgebietes gemäß der DIN 18005 nicht überschreiten.
2) Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
3) Pultdächer/ versetzte Pultdächer als Sonderformen des Satteldaches sind ebenfalls zulässig.
4) Bezugspunkt = Höhe Kanaldeckel oder Straßenniveau im zugeordneten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Bzpkt. A-E, siehe Planteil)
5) Es gilt die "offene Bauweise", abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
   - GE — Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - GFZ — Geschossflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - BMZ — Baumassenzahl
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - ED — Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (schwarz = verdolt)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
   - Erhalten Bäume
   - Erhalten Stäucher
   - Anpflanzen Stäucher
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - S — S-Sichtschutzpflanzung
   - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Vorgeschriebene Firstrichtung
   - Bzpkt. (C) 236,00 — Bezugspunkte A-E, Höhenlage (Straßenniveau) der öffentlichen Verkehrsfläche oder KD = Kanaldeckelhöhe in m über NN

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
   - vorhandene Gebäude
   - 99/12 — vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Nördlich des Hahnwiesenweges“, 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung nach den Maßgaben des § 19 BauNVO und der HBO, sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Flächen von Zufahrten, befestigten Freiflächen (z. B. nicht überdachte Lagerflächen), Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die Grundflächen der hier aufgezählten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Teilgebiete A, B1, B2 und E

1.2 Folgende, im Sinne des § 8 BauNVO mögliche Nutzungen, sind unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie nach Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

1.3 Innerhalb des Teilgebietes B2 sind im Übrigen nur solche Nutzungen zulässig, die hinsichtlich ihrer Immissionen die Grenzwerte gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet nicht überschreiten.

Teilgebiet C, F:

1.4 Folgende, im Sinne des § 4 BauNVO mögliche Nutzungen, sind unzulässig: Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO.

Teilgebiet D:

1.5 Folgende, im Sinne des § 6 BauNVO mögliche Nutzungen, sind unzulässig: Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO.

1.6 Die zulässige Gebäudehöhe wird neben der Angabe der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Teilbereiche C, D und F noch durch die Angabe der Traufwandhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) bezogen auf die im Planteil dargestellten Bezugspunkte A - F bestimmt.
Für Teilbereich E wird festgesetzt, dass Überdachungen ohne feste Seitenwände eine maximale Höhe von fünf Metern nicht überschreiten dürfen. Diese Begrenzung bezieht sich nicht auf den festgesetzten Bezugspunkt sondern auf die natürliche Geländeoberfläche, da es sich hier um ein flächenmäßig großen, stark hangfälligen Teilbereich mit deutlichen Höhenveränderungen innerhalb des Teilbereiches E handelt.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

2.1 In den Teilbereichen B1, B2, D und E erfolgt keine Festsetzung der Bauweise, Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Flächen ist zulässig.

2.2 In den Teilbereichen A, B1, B2 und E sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

2.3 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind für die Bereiche A, B1/2, C, D, E und F gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile oder Gebäudeteile, ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

2.4 Oberflächenbefestigungen sind auch außerhalb der überbaubaren zulässig, sofern diese teilversiegelt ausgeführt werden.

3. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen:

3.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 16: Flächen für die Wasserwirtschaft:

4.1 Die Gewässerparzelle des Asbachs, Gemarkung Asbach, Flur 1, Nr. 189 ist teilweise verdohlt. Auf den im Planteil verdohlt dargestellten Flächen ist dem angrenzenden Grundstückseigentümer ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen, eine Nutzung als Hoffläche ist zulässig.

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

5.1 Teilbereich O: (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan)
Auf dem im Planteil dargestellten Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Asbach, Flur 4, Nr. 69 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 120 m² ist ein einheimischer Obst - Hochstamm zu setzen. Empfohlen werden „Roter Boskop“, „Bohnapfel“, „Cox Orange“ und „Goldparmäne“ Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen: zweischürige Mahd, Abräumen des Mähguts, keine Düngung. Extensivierung der Unternutzung (zeitlich beschränkte Beweidung, nicht vor dem 15. Juni).

5.2 Teilbereich W 1:
Auf dem im Planteil dargestellten Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Asbach, Flur 4, Nr. 69 ist die Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswiese zu extensivieren und zu einem blütenreichen Grünlandtyp zu entwickeln.
Die Teilfläche wird nur noch zweischürig gemäht; der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig, das Mähgut ist zu räumen. 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN Forts.

5.3 Teilgeltungsbereich A - Teilbereiche W 2:
Auf den im Planteil dargestellten Teilbereichen der Grundstücke Gemarkung Asbach, Flur 4, Nr. 92 und 93 soll der Uferstreifen des Asbachs beidseits von der intensiven Nutzung befreit werden. Durch diese Maßnahme kann sich der in Teilen bestehende Schilf- und Erlenbestand entlang des Asbach ausdehnen.
Die Sicherung des Streifens erfolgt durch die Pflanzung von Gehölzgruppen, Hecken oder durch das Anlegen von Benjeshecken (z. B. gemäß nachstehender Artenliste sowie der Artenliste Punkt 6.4).
Die der ökologischen Verbesserung und dem Schutz der Gewässer dienen Uferstreifen sind integraler Bestandteil der Gewässer. Sie bedürfen grundsätzlich keiner Unterhaltung, soweit aus ihnen Gehölze wachsen sollen. Eine wesentliche Vorraussetzung für die naturnahe Weiterentwicklung des Uferbereiches ist das Vorhandensein eines mindestens 10 m breiten Uferstreifens (5m an jeder Uferseite).

6. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste sowie der Artenliste unter Punkt 6.4) zu erfolgen.

Bäume (Hochstammarten):

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Hochstämmige Obbäume	

Baum- / Straucharten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sorbus domesticus	Speierling
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera pericymemum	Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. Veitchii	Wilder Wein

6.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 80-100 cm;
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.

6.3 Pflanzhinweise:
Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise, d.h. zu 3-5 Pflanzen zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück je 2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück je 1 m². Die Randlinie ist heterogen zu gestalten; die Pflanzung sollte möglichst als Herbstpflanzung erfolgen.
Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

6.4 Sichtschutzpflanzung (S): Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (S) ist eine dichte Sichtschutzpflanzung aus einer vielfältigen Mischung folgender Arten zu pflanzen und zu erhalten (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan):

Baum- / Straucharten:

Carpinus betulus	Hainbuche (Hecke)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum opulus	Schneeball

Zusätzlich sind dazwischen im Abstand von 15 m Hochstämme der in 6.1 genannten Laubarten anzupflanzen.

6.5 Feldhecke (H): Als Abgrenzung zum Außenbereich ist eine 6,5 bis ca. 10 m breite Feldhecke anzulegen, die parallel zu der öffentlichen Wegeparzelle 70 verläuft.
Auf dieser Fläche von insgesamt 460 m² ist pro 100 m² ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Pro 1 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechtes Gehölz der Niederstraucharten, pro 2 m² ein standortgerechtes Gehölz der Hochstraucharten entsprechend der Artenliste (Punkt A 6.1und 6.4) zu pflanzen.
Die Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Stück pro Art in versetzten Reihen zu pflanzen. Reihenabstand: 1,50 m, Pflanzabstand: 1,50 m.

6.6 Feldgehölz (F): Das Feldgehölz auf der Fläche C ist auf die gesamte Böschungslänge des Hahnwiesenwegs zu verlängern. Die Hecke ist zweireihig und in einer Breite von 3 m anzulegen. Im Bereich der bereits bestehenden Hecke sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die überalterten Sträucher sind zu entfernen und durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Gehölzarten sind den Pflanzvorschlägen der textlichen Festsetzungen (Punkt A 6.1 und 6.4) zu entnehmen.

7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten sowie Blecheindeckung einzudecken. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist in den Teilbereichen D und C und F ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen

1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

1.3 Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

2.1 Zu öffentlichen Flächen sind Mauern sowie Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.
Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.2 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Straucharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen wie z.B. Chamaecyparis-, Picea- oder Thuja- Arten ist unzulässig.

2.3 Für die festgesetzte Feldhecke (H) (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist eine zeitlich begrenzte Einfriedung als Anwuchsschutz zulässig.

2.4 In den Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (O, W) sowie im gesamten Teilgeltungsbereich A (externe Kompensationsfläche) sind Einfriedungen unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge vorzugsweise wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

3.2 Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
Im Teilbereich C sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 100 m² mindestens 1 Großstrauch bzw. ein Obsthochstamm/ kleinkroniger Baum gemäß der Artenlisten (Punkt A 6.1 und 6.4) zu pflanzen.

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, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 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 Baufirmen 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 errichten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich einer klassifizierten Straße (K 134). Gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung vorzusehen. Forderungen gegen die Gemeinde oder die Straßen- und Verkehrsverwaltung sind ausgeschlossen und können nicht geltend gemacht werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Nähe zum Schützenhaus):

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schützenhaus mit angegliedertem Übungsgelände (Schießstand) befindet. Es ist daher im Zuge der Ausübung des Schießsportes von zeitweiligen Lärmbelästigungen auszugehen.
Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zum Übungsgelände geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezonen (z. B. Schlafzimmer) müssen auf der dem Übungsgelände abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
Dieser Eintrag ist dem Bauträger, Besitzer und den Mietern der Häuser zur Kenntnis zu geben. Sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend oder ändern sich die Orientierungswerte in der DIN 18005, sind weitere geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die neuen Schallschutzmaßnahmen gehen nicht zu lasten des Schützenvereins Asbach.
Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Gemeinde oder den Betreiber des Schützenhauses und des angegliederten Übungsgeländes können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

5. Brand- und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich sind folgende Löschwassermengen erforderlich:
Teilbereiche A, B1, B2, E: 3.200 Liter pro Minute;
Teilbereich C, D und F: 1.600 Liter pro Minute.
Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden bei mindestens 2 bar Fließdruck aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich, Zisterne) sicherzustellen.
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.

6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 42 (3) HWG), soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zugeführt, sondern verwertet werden. Um eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist zu beachten. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht eine Beseitigungspflicht für Abwasser durch die Gemeinde.
Sollte das vorhandene Netz die durch die vorliegende Änderung bedingten zusätzlichen Abwassermengen nicht aufnehmen können, sind in Abstimmung mit den Gemeindewerken Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation, wie z.B. die Rückhaltung des Niederschlagswassers und des unbelasteten Oberflächenwassers (z.B. der Dachflächen) und dessen verzögerte, gedrosselte Ableitung über einen Überlauf in den Vorfluter zu prüfen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Erlaubnis zu beantragen.

7. Gewässerschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am wird auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischem und chemischem Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.

8. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sollten im privaten Wohnbereich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) hergestellt werden. Dauerhaft bzw. häufig wechselnd und gewerblich genutzte Pkw-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen, um einen effektiven Gewässerschutz zu gewährleisten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Asbach mit stark schwanken 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 im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.
Im Rahmen der Bauvorhaben wird zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse die Erstellung vorhabenbezogener Gründungsgutachten empfohlen.
Wer in ein vernässtes 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.

10. Nutzung von Erdwärme

Zur Gewinnung und Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner als 5 m), ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

11. 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 Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der plangebenden Gemeinde liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor.
Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft 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.

VERFAHRENSNACHWEISE

1. **Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***21.07.2014*** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***15.08.2014*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***21.07.2014*** den Bebauungsplan mit 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***15.08.2014*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Textteil zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom ***25.08.2014*** bis einschließlich ***26.09.2014*** öffentlich ausgelegen.

3. **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 ***22.08.2014*** 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 ***09.02.2015*** 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 ***09.02.2015*** 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 Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Modautal, den 11.02.2015

Siegel — Bürgermeister

6. **Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**
   Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

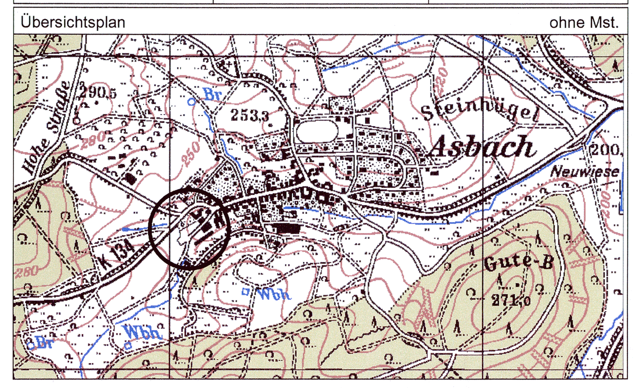
7. **Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**
   Der Beschluss der Satzung wurde am **27.02.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Modautal, den 02.03.2015

Siegel — Bürgermeister

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 05.45P	gez. SM/TL	Datum der letzten Änderung 10.02.2015

Übersichtsplan — ohne Mst.



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Nördlich des Hahnwiesenweges" - 2. Änderung
Gemarkung Asbach, Flur 1 und Flur 4

Satzung

Maßstab 1 : 500 — Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

2514