GEMEINDE MODAUTAL

2. Änderung Bebauungsplan *"Beerenfeld"*

für die Flurstücke in der Gemarkung Brandau
Flur 5, Nr. 138/2 und 139/2

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gebäude (Bestand)

NUTZUNGSSCHABLONE

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)		Dachform [1] Dachneigung	FH (Firsthöhe)	TH (Traufhöhe)
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	(Angaben in Meter über Bezugspunkt [2])	
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	E	I	0,4	0,4	Sattel-, Walmdach 20° - 45°	Siehe Angabe im Planbild

1) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.

2) Bezugspunkt: Siehe Planbild: Oberkante Kanaldeckel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Beerenfeld" der Gemeinde Modautal. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der 2. Änderungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Beerenfeld" und den 1. Änderungsplan in allen Festsetzungen.

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

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Reines Wohngebiet (WR)" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal ein Vollgeschoss (I) begrenzt.

2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) im höchsten Punkt des Hauptdaches sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) im Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Angegeben ist jeweils die Höhendifferenz zum angegebenen Bezugspunkt. Dieser ist im Planbild gekennzeichnet. Es handelt sich um die Oberkante eines Kanaldeckels in der Fahrbahn des Eschenweges.
Der angegebene Wert für die FH bezieht sich nicht auf technische Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine etc.; die FH darf hierdurch um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

3.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,5 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.4 Die Breite des Einfahrtsbereichs der Grundstückszufahrt (z.B. in Stellplätze) darf das Maß von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen entlang des Eschenweges, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z.B. zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig. Die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist hierauf nicht anzurechnen.

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

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

4.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 12 m vom Eschenweg und von der festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche aus zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf eine begrenzt.

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

6.1 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 wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

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

7.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind jeweils einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß nachstehender Auswahlliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist die jeweils überdachte Fläche, auch von geschnittenen Hecken, anzurechnen.

7.2 Auswahlliste einheimischer und standortgerechter Laubgehölze

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre[1]	- Feldahorn	Cornus mas[1]	- Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Corylus avellana[1]	- Haselnuß
Castanea sativa	- Eßkastanie	Crataegus monogyna[1]	- Weißdorn
Carpinus betulus[1]	- Hainbuche	Rosa canina	- Hundsrose
Juglans regia	- Walnuß	Rosa glauca	- Hechtrose
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus domestica	- Speierling
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Pyrus communis	- Wildbirne		
Quercus robur[1]	- Stieleiche	**Kletterpflanzen:**	
Salix caprea	- Salweide	Clematis vitalba	- Waldrebe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Hochstämmige Obstbäume		Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein

1) schnittverträgliche Gehölze für Hecken

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

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

1.1 Zulässig sind die in der Nutzungsschablone angegebenen Dachformen und Dachneigungen.

1.2 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.

1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.

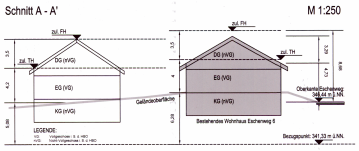
1.4 Sattel- oder Schleppgauben als Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 1/2 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudecke muss mindestens 2,0 m betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Traufe und Giebelwand gebildete Linie.

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

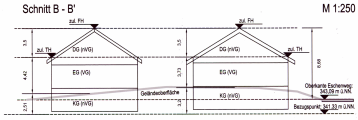
2.1 Mauern als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Endhöhe von 1,0 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bzw. des Eschenweges zulässig.

2.2 Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind zudem Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) zulässig, bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über der Oberkante des Eschenweges.

Schnitt A - A'



Schnitt B - B'



2.3 Zaunanlagen sind ansonsten bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,0 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.4 Hecken als Einfriedung sind oberfalls zulässig; diese sind aus standortgerechten Gehölzarten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen für Heckenpflanzungen ist unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen:

4.1 Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen.

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 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 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind 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. Brand- und Katastrophenschutz:
Hinsichtlich des Brandschutzes sind die Bestimmungen aus § 3 (1) Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG, aus den §§ 17 und 41 der Hessischen Bauordnung (HBO) und dem DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 zur technischen Ausgestaltung und Menge der Löschwasserversorgung sowie zur Gestaltung von Feuerwehrzufahrten und -zugängen zu beachten.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei einer angenommenen mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute (96m³/h) bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.
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.
Die Straßen (hier: Zufahrt zu Flurstück 138/2) sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Falls erforderlich, ist eine Stützmauer zum Nachbargrundstück zu errichten. Hierüber ist ggf. ein Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Wasserversorgung:
Bei einer Bebauung der Grundstücke hat der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gemäß Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Modautal zu erfolgen. Jedes Grundstück muss demgemäß einen eigenen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung erhalten.
Sollten durch den Anschluss Erweiterungen bzw. Änderungen am öffentlichen Wasserversorgungssystem notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers.

5. Abwasserentsorgung:
Bei einer Bebauung der Grundstücke hat der Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Modautal zu erfolgen. Jedes Grundstück muss demgemäß einen eigenen Anschluss an die öffentliche Abwassersammelleitung erhalten.
Sollte eine Entwässerung im freien Gefälle nicht möglich sein, muss das anfallende Abwasser über eine, in die Grundstückserschließungsanlage zu installierende Abwasserhebeanlage der öffentlichen Abwassersammelleitung zugeführt werden.
Sollten durch den Anschluss Erweiterungen bzw. Änderungen am öffentlichen Kanalsystem notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers.
Anfallendes Niederschlagswasser ist nach HWG (Hessisches Wassergesetz), soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern zu verwerten.
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und (z.B. für die häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) zu verwenden.
Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die v.g. Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am *21.05.2007* beschlossen.

§ 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom *02.07.2007* bis einschließlich *03.08.2007*, öffentlich ausgelegt.

§ 4a (2) BauGB: Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom *22.10.2007* bis einschließlich *06.11.2007*, erneut öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am *10.03.2008* als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

Siegel

Unterschrift

§ 10 (3) BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am *14.03.2008* des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

Siegel

Unterschrift

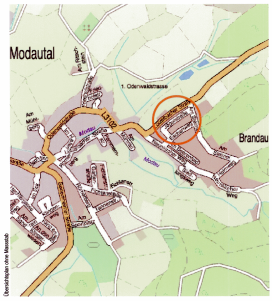
RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

GEMEINDE MODAUTAL

2. Änderung Bebauungsplan *"Beerenfeld"*



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENHEG 4
64546 MÖRFELDEN-WALLDORF

FON: 06252 - 689120
FAX: 06252 - 689129

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

Maßstab:	1 : 500 / 1 : 250
Planstand:	Satzung gem. § 10 BauGB
Datum:	März 2008
Proj.-Nr.:	05.24P

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR STRUKTURELLE ENTWICKLUNG

1923