2. Änderung Bebauungsplan "Klingerwiesen II A" in der Gemeinde Modautal, Ortsteil Brandau

für die Flurstücke Gemarkung Brandau, Flur 8, Nr. 93/3, 94/3, 95/3, 164-206 u. tlw. Nr. 33/1, 34/2

PLANTEIL

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)			FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt(2))	Dachform Dachneigung
				Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		
A	WA	Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	0,8	10,50	Satteldach 1) 35° - 45°
B	WA	Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	I	0,4	0,5	8,50	Satteldach 1) 35° - 45°
C	WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	ED	II	0,4	0,8	10,50	Satteldach 1) 35° - 45°

1) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
2) Bezugspunkt = Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

LEGENDE

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Wasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Baum, Planung

6. Sonstige Planzeichen

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

nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Gebäude, Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Modautal „Klingerwiesen II A". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans „Klingerwiesen II A" ersetzt inhaltlich und vollumfänglich den ursprünglichen Bebauungsplan sowie dessen 1. Änderung einschließlich Landschaftsplan (Teilplan 2) in allen Festsetzungen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (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 in den Teilbereichen A und C „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO, im Teilbereich B „Reines Wohngebiet (WR)" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4: Gartenbaubetriebe,
Nr. 5: Tankstellen
sind nach § 1 (5) BauNVO generell nicht zulässig.

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 maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Firsthöhe (FH) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

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

3.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

3.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 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 Hessischer Bauordnung (HBO) zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

4. § 9 (1) Nr. 4 u. 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 und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude gemäß § 6 HBO zulässig; Stellplätze sind überdies auch im Vorgartenbereich (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche / Baugrenze) zulässig.

4.3 Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen.

4.4 Die Breite des Einfahrtbereichs der Grundstückszufahrt (z.B. zu Stellplätzen oder Hofflächen) darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

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

5.1 Innerhalb der im Planteil dezidiert festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Anlage und Erhalt einer artenreichen Wiese, auf der heimische Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen sind (Obstbaumwiese). Beispiele zu verwendender Arten:

Malus sylvestris	- Apfel
Pyrus communis	- Birne
Sorbus domestica	- Speierling
Prunus	- Kirsche

Mindestpflanzdichte: auf jede angefangene 80 m² Wiesenfläche ein Baum.

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 für Bäume und Sträucher bzw. der Liste in Ziffer 6.2) zu erfolgen:

Bäume:

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

Hochstämmige Obstbäume

6.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Sichtschutzpflanzung aus einer vielfältigen Mischung z. B. der folgenden Arten zu pflanzen und zu erhalten:

Bäume / Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Vibumum lantana	- wolliger Schneeball
Vibumum opulus	- Gemeiner Schneeball

Sträucher sind im Verband von 1m x 2m zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist vor Verbiss zu schützen.

6.3 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 75-100 cm; keine Containerware;
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 100-125 cm;
Baumarten (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 8-10 cm.
Es ist darauf zu achten, nur nicht maschinell entlaubtes Pflanzgut einzusetzen.

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

7.1 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm) 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 dieses Bewuchses insbesondere 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 Hessische Bauordnung (HBO)

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

1.1 Als Material für die Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in roter bis erdfarbener Tönung zulässig.

1.2 Sattel- oder Schleppgauben als Dachaufbauten sind zugelassen. 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 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 m betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

1.3 Dachaufbauten in Form parallel zur Firstrichtung angeordneter Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

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

2.1 Zaunanlagen aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind bis zu einer Endhöhe von max. 1,0 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Zaunanlagen sind – mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen – mindestens einseitig mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,0 m zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.2 Hecken als Einfriedung sind hier ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen Gehölzen (vgl. Artenliste unter Ziffer A.6.2) zu pflanzen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen):

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 80% gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische Laubgehölze auf 20% der gärtnerisch gestalteten Flächen anzulegen.

4.2 Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B: Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Die Befestigung von Flächen mit bituminösen Decken ist generell unzulässig.

4.3 Im Vorgarten ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der unter Ziffer A.6.1 und 6.2 näher bezeichneten Arten zu pflanzen und zu unterhalten.

C. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern z.B.:
- auf wasserdurchlässig befestigten Flächen zu versickern;
- in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwerten (z.B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.);
- dezentral zu sammeln und in dezentrale/zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke abzuleiten. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

D. Hinweise

1. 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 Versorgungsuntemehmen 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 bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsuntemehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
Laut Aussage der HSE verläuft durch das Flurstück 166 ein altes, nicht mehr in Betrieb befindliches Niederspannungskabel.

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

PLANVERFAHREN

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

§ 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB: Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am ***10.03.2008*** beschlossen.

§ 3 (2) i.V.m. § 13a (2) und § 13 (2) BauGB: Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom ***25.03.2008*** bis einschließlich ***30.04.2008***, öffentlich ausgelegt.

§ 10 (1) BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am ***16.06.2008*** 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

Modautal, den 23. Juni 2008 Siegel Bürgermeister Jörg Lautenschläger

§ 10 (3) BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ***27.06.2008*** des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

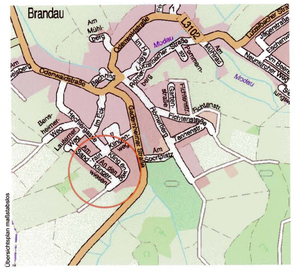
Modautal, den 30. Juni 2008 Siegel Bürgermeister Jörg Lautenschläger

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 "Klingerwiesen II A"


Brandau
Am Wald
Mühlbach
Mühlweg
Am Kirchberg
Am Bach
Bach-Straße
Lindenstraße
Hauptstraße
Am Sportplatz
Am Kreuzweg
Am Hang
Am Rain
Am Weiher
Am Steinberg