

# TEXTTEIL

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS.1 BAUGB

1. Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1 In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig (Abs. 1).
    - 1.1.2 Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Abs. 3, Nr. 1) zulässig.
    - 1.1.3 Alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen.
    - 1.1.4 Auf dem als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzten Grundstücksteil sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Bauhofs der Gemeinde Modautal dienen.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
 Grundflächenzahl GRZ: 0,8  
 Geschößflächenzahl GFZ: 1,0  
 maximale Traufhöhe: 4,5 m über natürl. Gelände
  - 1.3 In dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets sind nur solche, dem Nutzungszweck des Gebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die die Geländeoberfläche nur unwesentlich überragen.

2. Grünflächen
  - 2.1 Die als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile dienen der Einbindung in die Landschaft und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - 2.2 Die Grünflächen sind im Sinne einer Parkanlage, d. h. aufgelockert, mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten, dabei sind die unten genannten heimischen Laubgehölze zu verwenden.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB + § 118 ABS.4 HBO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude
  - 1.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile dient der Einbindung in die Landschaft und soll sich daher in Farbe und Material der umgebenden Natur anpassen
  - 1.2 Gebäudeaußenwände sind als Lochfassaden in roten bis erdfarbenen Klinkern und/oder mit Holzverschalung herzustellen
  - 1.3 Grelle und glänzende Farben und Materialien für Tore u. a. Ausbauteile sind unzulässig
  - 1.4 Zulässig sind Pult- oder Satteldächer mit einer Mindestneigung von 25° alter Teilung und einer Deckung aus Ziegeln oder Dachsteinen in roten bis rotbraunen Tönungen
  - 1.5 Zulässig sind auch flacher geneigte Dächer, wenn sie mit den für Dachbegrünungen geeigneten Pflanzen begrünt werden
2. Einfriedigungen
  - 2.1 Einfriedigungen dürfen maximal 2,0 m hoch sein und müssen mit Sträuchern oder Kletterpflanzen begrünt sein
  - 2.2 Mauern und andere geschlossene Wände sind als Einfriedigung unzulässig
3. Private Freiflächen
  - 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; verwendete Gehölze müssen den unten genannten heimischen Laubarten entsprechen

## LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS.1 NR. 25 BAUGB + § 4 ABS.2 HENATG

1. Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen.
  - 1.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind folgende Hochstammarten zu pflanzen und zu erhalten:  
 im Bereich des Wassergrabens:  
 Quercus robur Stieleiche  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Acer pseudoalpinus Bergahorn  
 Alnus glutinosa Schwarzerle  
 sonst wahlweise:  
 Quercus robur Stieleiche  
 Tilia cordata Winterlinde  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Fagus sylvatica Rotbuche  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Acer pseudoalpinus Bergahorn  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Malus sylvestris Apfelbaum  
 Pyrus communis Birnbaum
  - 1.2 Auf den im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Sichtschuttpflanzung aus einer vielfältigen Mischung folgender Arten zu pflanzen und zu erhalten:  
 Carpinus betulus Hainbuche (Hecke)  
 Cornus sanguinea roter Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Rosa arvensis Feldrose  
 Salix caprea Salweide  
 Sambucus nigra schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa Hirschholunder  
 Viburnum opulus Schneeball
- Zusätzlich sind in Abständen von max. 20 m je 1 Hochstamm der in 1.1 genannten Laubbaumarten anzupflanzen.
- 1.3 Die auf den Grundstücken des Plangebiets schon vorhandenen Gehölze der o. g. Arten sind zu erhalten und bei anfallenden Bauarbeiten zu schützen. Die vorhandenen Nadelgehölze sind zu entfernen und durch die o. g. Arten zu ersetzen.
- 1.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Sie ist mit heimischen Obstbaumarten zu bepflanzen und als artenreiche Wiese mit max. 2-4 malige Mahd/Jahr zu erhalten.  
 Zu verwendende Obstbaumarten:  
 Malus sylvestris Apfel  
 Pyrus communis Birne  
 Sabus domestica Speierling  
 Prunus avium Kirsche  
 Juglans regia Walnuß (ausnahmsweise)  
 Pflanzdichte: je angefangene 200 m<sup>2</sup> 1 Baum
- 1.5 Die Grünflächen der öffentlichen und privaten Grünflächen sind als artenreiche Wiesen zu entwickeln und zu erhalten und maximal 2-4 mal pro Jahr zu mähen.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 349).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, (BGBl. I, S. 1761), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).
3. Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Herstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
4. Hessische Bauordnung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978, S. 1), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. S. 317) und Gesetz vom 10.07.1979 (GVBl. S. 179) HBG.
5. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hess. Naturschutzgesetz - HZNatG) vom 19.09.1980, GVBl. 19, 881-17.
6. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66)

### PLANZEICHNUNG

#### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereichs
- öff./priv. Grünfläche: "Park"
- Strassenverkehrsfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Streuobstwiese
- landwirtschaftlicher Weg
- Fläche z. Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Gewerbegebiet
- Einschränkung von Nebenanlagen
- öff. Parkplatz
- Fläche für den Gemeinbedarf: Bauhof
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

## BEBAUUNGSPLAN - VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal hat gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in Sitzung am 8.9.86 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Ort: Modautal Datum: 13. Dez. 1991 Unterschrift:



Öffentliche Auslegung:  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 31.8. bis 1.10.87 und vom 12.10. bis 13.11.89 öffentlich ausgelegt.  
 Ort: Modautal Datum: 13. Dez. 1991 Unterschrift:



Satzungsbeschluss:  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal hat gemäß § 10 BauGB in ihrer Sitzung vom 19.8.91 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Ort: Modautal Datum: 13. Dez. 1991 Unterschrift:



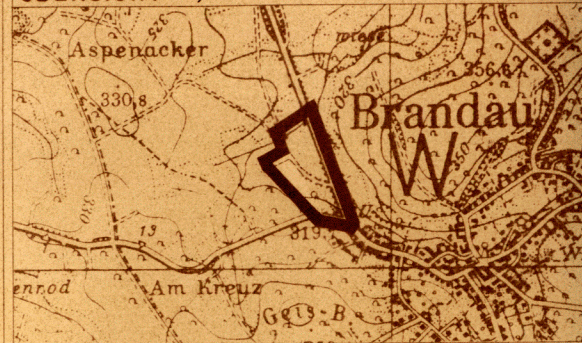
Genehmigung:  
 Die höhere Verwaltungsbehörde hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB genehmigt.  
 Ort: Modautal Datum: 13. Dez. 1991 Unterschrift:

Bekanntmachung:  
 Die Gemeinde Modautal hat die Anzeige dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 am 19.8.91 ortsüblich bekanntgemacht. Hierdurch ist der Plan rechtskräftig.  
 Ort: Modautal Datum: 13. Dez. 1991 Unterschrift:

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 13.03.1992  
 Az.: IV/34-61 d 04/01 - BRANDAU - 7 -  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 Im Auftrag



## ÜBERSICHT M. 1:10



## BEBAUUNGSPLAN AM BEEDENKIRCHER WEG MODAUTAL

ORTSTEIL BRANDAU  
 ENTWURF M. 1:10  
 INGENIEURBÜRO  
 G. KÖRBLER  
 6101 MODAUTAL 1  
 BEARB.: DIPL.  
 PLANNR. 8725/1  
 69  
 B L