

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Am Beedenkircher Weg“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)

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

Folgende nach § 9 BauUNVO grundsätzlich mögliche Nutzungen sind unzulässig: Abs. 2 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 3. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudewand durch die Oberkante der Dachhaut) die Größe der Angabe in der Nutzungsschablone bestimmt. Als Bezugspunkt hierfür gilt die Oberfläche der anbauflughen Vertikalfäche des Feldweges (Parzelle Nr. 85) in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauUNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Flächen (Baufelder) sind gemäß § 23 Abs.1 BauUNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planfestgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Baulinie ist nach § 23 Abs. 3 BauUNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

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

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

4. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist nicht zulässig.

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

Die Grundstücke Flur 3, Nr. 106/3 und 108/1 der Gemarkung Brandau, die ursprünglich als Wirtschaftswiese genutzt wurden, sind im Jahr 1999 als Streuobstwiese angelegt worden. Es wurden 60 Obst- Hochstämme gepflanzt, diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Grundstück ist jährlich 1 - 2 mal zu mahnen (nicht vor Ende Juni), das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

6. § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Innenhalb der im Planfestgesetzten Fläche ist eine zweireihige Baumhecke, bestehend aus standortgerechten Laubbäumen, anzupflanzen (Verweis auf textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 4 / Auswahlliste), wobei je Baum 10 m² und je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzusetzen ist.

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

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Anhangliste) zu erfolgen. Innerhalb der im Planfestgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Sichtschutz Arten der folgenden Auswahlliste für standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen:

Table with 2 columns: Bäume (Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Pinus communis, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia, etc.) and Sträucher (Cornus mas, Cornus avellana, Eucynymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Sorbus domestica, Sambucus nigra, Viburnum opulus, etc.).

8. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandene, standortgerechte Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18020: 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. Abgabe sind zu ersetzen. Nicht standortgerechte Gehölze, wie beispielsweise die Bepflanzung mit Fichten, Douglasien und Kiefern als auch die Ufer des Teiches vorhandene Traueneiben, sind bei Abgängigkeit durch einheimische Laubbäume (Verweis auf textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 4 / Auswahlliste) zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

Geneigte Dächer sind mit nicht speigelnenden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dachneigung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Für Nebenanlagen und -gebäude, wie z. B. Garagen etc., ist die Dachform und Dachneigung freigestellt. Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel-, (Sattel-) oder Schiefelecken zulässig. Es darf nur eine Giebelform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Giebeln einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgebäude muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Die seitliche Mindestabstände der Gebäude zur Gebäudeecke muss bei Schiefelecken mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammenreffen der Trauf- und Gebälwände gebildete Linie.

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

Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Zu öffentlichen Flächen sind 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 anbauflughen Vertikalfäche. Geschlossene Anstrichflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubbäumen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (vgl. Anhangliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

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 oberflächenbelagte wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitriffelfläster, Rieselriffelsteine etc.). Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartengrün anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planfest mit Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2003 beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 21.07.2003 bis einschließlich 21.08.2003 öffentlich ausgestellt.

§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.07.2003 und Fristsetzung bis einschließlich 21.08.2003 versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 19.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004, öffentlich ausgestellt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 28.06.2004 als Satzung beschlossen.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal



Unterschrift

§ 10 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 2.7.2004 tritt der Bebauungsplan in Kraft (Inkraftsetzung).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal



Unterschrift

C. § 51 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

- 1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.: - Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung, etc.) - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV- Arbeitsblatt A 138 anzulegen. - Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.) - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbepflanzungen. 1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen. Sind bei einem Gebäude Dachflächenanteile über 50 m² der Gesamtläche keller-, zink- oder bleigedeckt oder sind Dachrinnen und Fallrohre aus diesen Materialien hergestellt, ist eine Versickerung nicht erlaubnispflichtig; in diesen Fällen ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder ein Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Erlaubnis zu beantragen.

D. Hinweise

- 1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG): Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten (z.B. Bodenentnahmen wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamentarbeiten, z.B. Schieber, Stampfer, Skiliftreste etc.) 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. Trinkwasserschutzgebiet: Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich teilweise innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Modautal, OT Brandau, festgesetzt am 17.09.1974 (StAnz. 41/74, S. 1855), befindet. Auf die Einhaltung der Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. 3. Brand- und Katastrophenschutz: Die geforderte Löschwassermenge von 3.200 Litern pro Minute muss für eine Löscharbeit von mindestens zwei Stunden bei mindestens 2 bar Fülldruck aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk Arbeitsschutz V 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 (Löschbehälter, Zisternen) 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. 4. 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 Baupflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen 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 Versorgungsgeber zu ermitteln.

GEMEINDE MODAUTAL

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Beedenkircher Weg"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Brandau, Flur 3, Nr. 83, 84/1 und 85 teilweise sowie Flur 8, Nr. 106/3, 107 teilweise und 108/1

Table with 3 columns: GRZ, Grundflächenzahl; Baugrenze; Öffentliche Straßenverkehrsflächen; Private Grünflächen; Wasserflächen; Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern + sonst. Bepflanzungen sowie v. Gewässern; Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans; Gebäude Bestand; Bebauungsvorschlag; nachrichtlich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

RECHTSGRUNDLAGEN

der Satzung in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- o das Baugesetzbuch (BauGB);
o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit
o dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
o die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO);
o die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
o die Hessische Bauordnung (HBO).

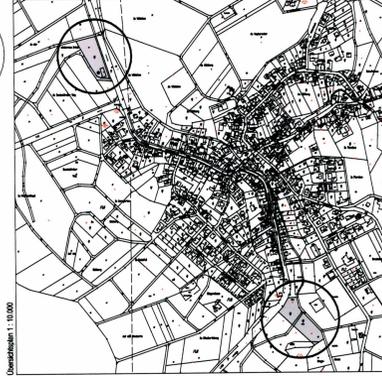
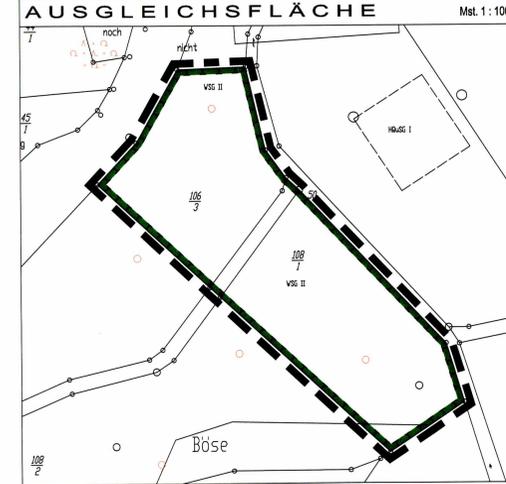


GEMEINDE MODAUTAL

1. Änderung Bebauungsplan "Am Beedenkircher Weg"

Table with 5 columns: Art der baulichen Nutzung (GE), Bauweise (offen), Maß der baulichen Nutzung (II), Dachform Dachneigung (Publ., Satteldach 25° - 41° a. T.), TWH (Traufhöhe) (Angabe in Meter über Seehöhe +/-)

1) Bezugspunkt = Höhe der anbauflughen Verkehrsfläche (Parzelle Nr. 85) in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



Maßstab: 1 : 500
Status: Satzung
Datum: Juni 2004
Proj.- Nr.: P010
DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR
STADTPLANER
RODENSTENSTRASSE 13
64625 BENSHEIM
FON: 06251 - 780090
0700 - INFRAPRO
FAX: 06251 - 780091
MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE
INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEUR
INFRASTRUKTURELLE PRO. 1428