

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)

- § 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 Traufhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudebauteilwand durch die Oberkante der Dachhaut) oder Angabe in der Nutzungsschablone bestimmt. Als Bezugspunkt hierfür gilt die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche des Feldweges (Parzelle Nr. 85) in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

- § 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 Planfall festgesetzten 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.

- § 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.

- § 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.

- § 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 mahlen (nicht vor Ende Juni), das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pesticiden ist unzulässig.

- § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:
 Innerhalb der im Planfall festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Baumhecke, bestehend aus standortgerechten Laubbäumen, anzupflanzen (Verweis auf textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 4 / Auswahlhilfe). wobei je Baum 10 m² und je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzusetzen ist.

- § 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 Auswahlhilfe) zu erfolgen.
 Innerhalb der im Planfall festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Sichtschutz Arten der folgenden Auswahlhilfe für standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen:

Bäume:	Feldahorn	Sträucher:	Kornelrösche
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus mas	- Hiesenhül
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Cornus avellana	- Pfaffenhütchen
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Eucynymus europaeus	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ligustrum vulgare	- Schlehe
Fraxinus excelsior	- Esche	Fruus spinosa	- Spierling
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus domestica	- Schwarzer Holunder
Prunus communis	- Wildbirne	Sambucus nigra	- Gemeiner Schneeball
Quercus robur	- Stieleiche	Viburnum opulus	
Salix caprea	- Salweide		
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Hochstämmige Obstbäume			

- Kletterpflanzen:
 Clematis vitalba - Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera periclymenum - Waielgeblätt
 Parthenocissus trico "Veltchi" - Wilder Wein

- Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
 Straucharten: Stv. Mindestgröße 100-125 cm, keine Containerware,
 Baumarten (Kleinkrönig): Hst. 20v, Mindestgröße 125-150 cm,
 Baumarten (großkrönig): H. 30v, Mindeststammumfang 14-16 cm.
 Es ist darauf zu achten, nur nicht mechanisch entauntes Pflanzgut anzusetzen.

- Pflanzhinweise:
 Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdicke beträgt bei den Hochstammarten 11 Stück je 2 m². Die Randlinie ist heterogen zu gestalten; die Pflanzung sollte möglichst die Frühjahrspflanzung erfolgen.

- § 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 18620: 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 Trauerweide, sind bei Abgängigkeit durch einheimische Laubbäume (Verweis auf textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 4 / Auswahlhilfe) zu ersetzen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

- § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
 1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht speigelnenden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dachneigung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
 1.2 Für Nebenanlagen und -gebäude, wie z. B. Garagen etc., ist die Dachform und Dachneigung freigestellt.
 1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel-, (Sattel-) oder Schiefegebäude zulässig. Es darf nur eine Giebelform je Gebäude zur Ausrichtung kommen. Die Gesamtlänge der Giebel einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgebäude muss mindestens 0,50 Meter unter der Fluchtlinie des Daches liegen. Die seitliche Mindestabstand der Giebel zur Gebäudeseite muss bei Schiefegebäude mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudehöhe gilt die durch Zusammenreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

- § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):
 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.
 2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzäun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Anstrichflächen sind unzulässig. 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 Kleintieren zu gewährleisten.
 2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (vgl. Auswahlhilfe) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

- § 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 oberflächenbündige wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitflurgras, Rasengittersteine etc.)
 3.2 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 Planfall im 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 Abs. 3 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 Abs. 3 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

- § 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 vorrigen Vorbehandlung zuzuführen.
 Sind bei einem Gebäude Dachflächenanteile über 50 m² der Gesamtlänge keller-, zink- oder bleigedeckt oder sind Dachrinnen und Fallrohre aus diesen Materialien hergestellt, ist eine Versickerung nicht erlaubnissfrei, in diesen Fällen ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder ein Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landesrats Darmstadt-Oberrhein eine Erlaubnis zu beantragen.

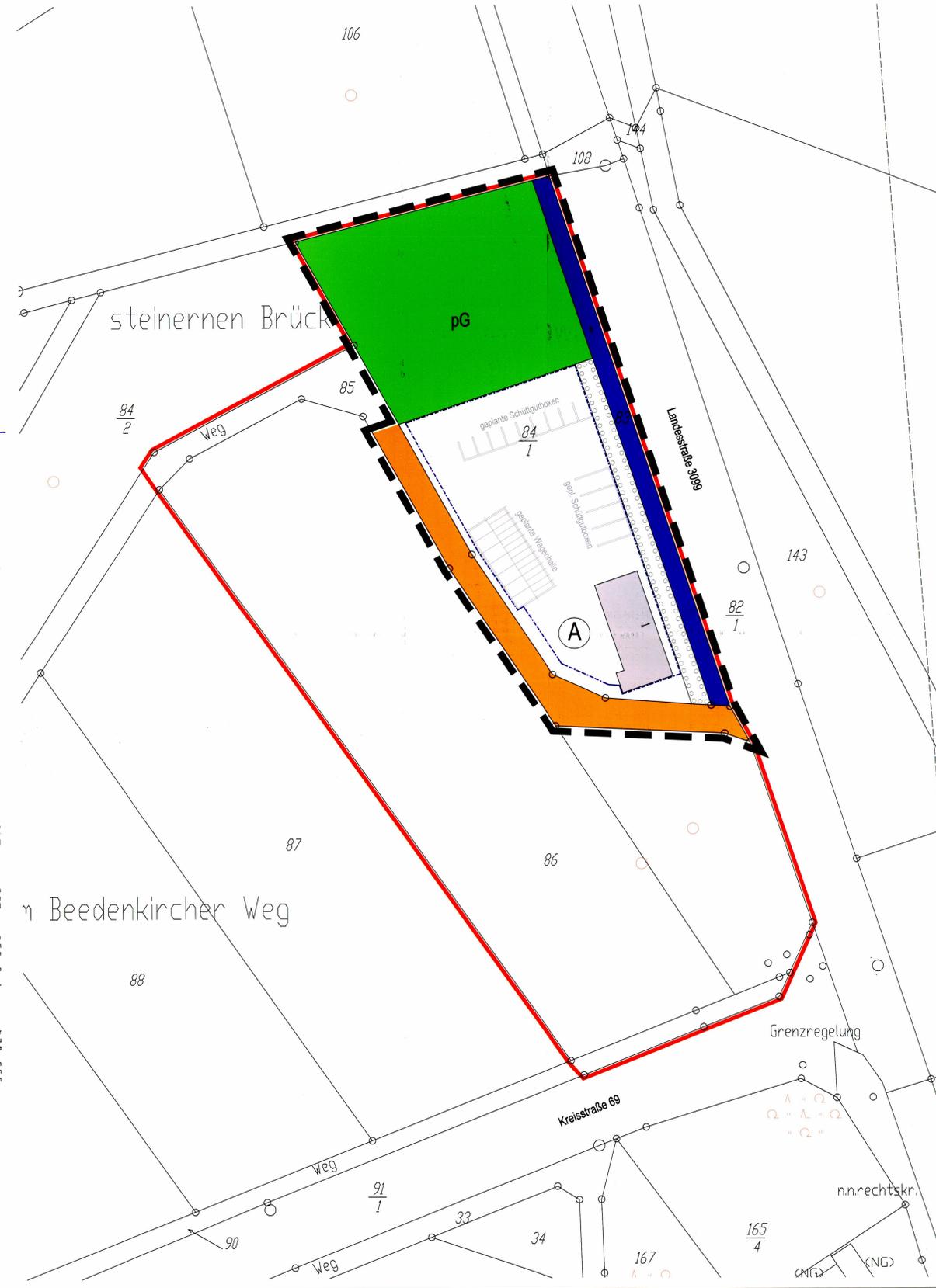
- D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDschG):
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten (z.B. Bodenentwürfen wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfestigungen und Fundamentarbeiten, z.B. Schieber, Stampfer, Sektierstreife 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 Löszeit 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 Arbeitsblatt W 351 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4068 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 Unterbrechung eines Abstands 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 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

GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauUNVO
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauUNVO
—	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
pG	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern + sonst. Bepflanzungen sowie v. Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Gebäude Bestand	
—	Bebauungsvorschlag	
—	nachrichtlich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes	

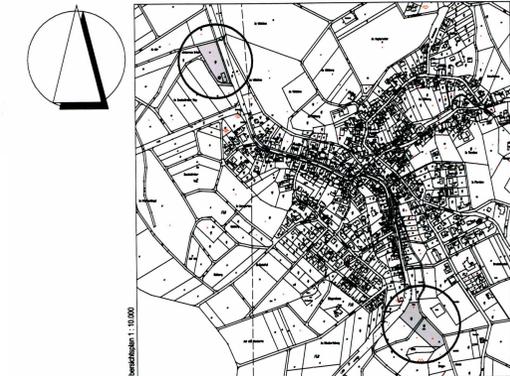
Nr. des Bebauungsplans	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Dachform Dachneigung	TWH (Traufhöhe) (Angabe in Meter über Bezugspunkt *)
A	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauUNVO)	II	0,8 -	Publ. Satellitisch 25° - 41° a. T., 5,50

*) Bezugspunkt = Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche (Parzelle Nr. 85) in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

RECHTSGRUNDLAGEN

- der Satzung in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB);
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
 - die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO);
 - die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
 - die Hessische Bauordnung (HBO).

GEMEINDE MODAUTAL
 1. Änderung Bebauungsplan "Am Beedenkircher Weg"



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 PROJ. **1428**