Bebauungsplan "Brunkelswiese", 1. Änderung

Gemarkung Brandau, Flur 1, Nr. 74/3 tw., 74/4 und 87 tw.

Gemeinde Modautal

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunkelswiese". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Die plangegenständige 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplans in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil).

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.1 Zulässig sind alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen.
1.1.2 Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.1.3 I. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte zur Zahl der Vollgeschosse, für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

2.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zu I+U festgesetzt.
Der Zusatz „+U" bedeutet, dass unterhalb des festgesetzten Bezugspunktes, ein Untergeschoss errichtet werden darf. Das Untergeschoss darf auf der Talseite des Grundstücks vollständig, jedoch nur bis zu einer maximalen baulichen Höhe von 3,00 m, frei an der Erdoberfläche liegen und darf als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) ausgebildet werden. Die Talseite wird als diejenige Seite definiert, die auf westlicher Grundstücksseite und parallel zum Fließgewässer verläuft.

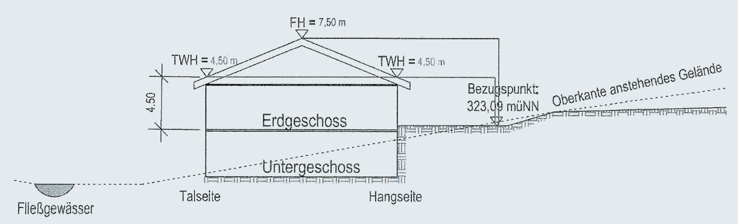


Abbildung 1: Systemschnitt - Skizze

2.4 Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung:
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt der vorhandene Kanaldeckel auf dem Flurstück 74/4, als fixe geodätische Höheangabe = 323,09 müNN.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
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 Abs. 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 Der unterirdische Kanal ist in einer Breite von 2,50 m, gemessen von der Rohrachse, auf jeder Seite von baulichen Anlagen und Baumpflanzungen freizuhalten (Schutzstreifen). Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist im Schutzstreifen des unterirdischen Kanals zulässig, soweit die Begehbarkeit des Kanals gesichert bleibt. Schachtdeckel sind von Bebauung freizuhalten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auch innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze (St) i. S. d. § 9 (1) Nr. 22 BauGB zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb des Schutzstreifens des unterirdischen Kanals (vgl. Abschnitt A Punkt 3.4), zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" (GFL) ist den Grundstückeigentümern die Zufahrt zu den innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen baulichen Anlagen zu gewährleisten. Da das südliche Grundstück weiter als 50 m von der öffentlichen Erschließungsfläche entfernt ist, ist der Feuerwehr die Zufahrt zu den Grundstücken innerhalb des GFL zu gewährleisten und eine Aufstellfläche von 7 x 12 m für die Feuerwehr ist von Bebauung freizuhalten. Des Weiteren ist dem Leitungsträger ein Leitungsrecht zur Gewährleistung des Unterhalts (betreiben, warten und wenn nötig erneuern) des vorhandenen Abwasserkanals von je 2,50 m beidseitig des Kanals einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden, die Andienbarkeit des Kanals ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

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

8.1 Die bestehenden Hecken und Bäume an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Hierzu sind einheimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste im Teil C des Textteils zum Bebauungsplan zu verwenden.

8.2 Die Baugrundstücke sind mit Baum- und Strauchgruppen heimischer, standortgerechter Arten gemäß Pflanzliste im Teil C des Textteils zum Bebauungsplan zu bepflanzen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Bereits bestehende Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

1.2 Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.3 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

1.4 Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

1.5 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattelgauben) gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

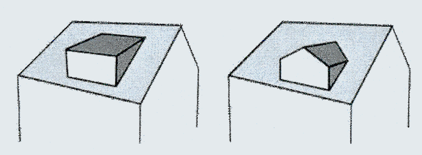


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

1.6 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.

1.7 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Als Grundstückseinfriedung sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, bis zu einer Endhöhe von 0,8 m über dem anstehenden Gelände. Zaunanlagen sind mit einheimischen und standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste im Teil C des Textteils zum Bebauungsplan zu begrünen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Hecken als Einfriedung sind hier ebenfalls zulässig; diese sind aus einheimischen Gehölzen (vgl. Artenliste in Teil C) zu pflanzen. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

3.2 Ausnahmsweise können Stellplätze / Abstellplätze wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist. Über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 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.).

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der nachgewiesenen geringen Grundwasserflurabstände als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.
In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.
Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D 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 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 Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes 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 Versorgungsträger zu errichten.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Über die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist sich vor der Ausführung von Bauvorhaben zu erkundigen.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Kann die jeweils geforderte Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Löschwasserbedarf über das angrenzende Fließgewässer oder durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) 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.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzt (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
Rosa canina	Hunds-Rose	N S
Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
Rosa gallica	Essig-Rose	K S
Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

5.2 Pflanzenliste II Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >
B1 = Baum 1. Ordnung GS = Großstrauch
B2 = Baum 2. Ordnung NS = Normalstrauch
B3 = Baum 3. Ordnung KS = Kleinstrauch

5.3 Pflanzqualität:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig), private Freiflächen: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.

6. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

6.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2 Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.

6.3 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

6.4 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

6.5 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

7. Abwasserbehandlung

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

8. Kampfmittel

Der Gemeinde Modautal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Gewässerschutz

Soll durch Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage das angrenzende Fließgewässer in Anspruch genommen werden, so bedarf dies gem. § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Genehmigungsfähigkeit gelten die Anforderungen des § 23 Abs. 4 HWG. Je nachdem, wie stark in das Gewässer oder seine Ufer eingegriffen wird, kann es sich aber auch um einen Gewässerausbau handeln, für den eine Planfeststellung oder eine Plangenehmigung erforderlich wird.

10. Immissionsschutz

10.1 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

10.2 Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

10.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

10.4 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

10.5 Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

10.6 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TWH — Traufwandhöhe
FH — Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

E — Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserkanal, Bestand

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen o. bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: vernässungsgefährdeter Bereich

III. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

2. Sonstige Hinweise

5.00 — Bemassung [Angaben in Meter]
Niederlegung vorhandener baulicher Anlagen
Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (Kanaldeckelhöhe)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am *19.09.2016* die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am *30.09.2016* ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am *19.09.2016* den Bebauungsplan mit Begründung und Textteil zum Bebauungsplan gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am *30.09.2016* ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Textteil zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom *10.10.2016* bis einschließlich *10.11.2016* öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom *10.10.2016* und Fristsetzung bis einschließlich *10.11.2016* um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

16. JAN. 2017

4. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am *19.12.2016* geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am *19.12.2016* als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Modautal, den 21.12.2016

GEMEINDE MODAUTAL 11
Siegel

Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Modautal, den 27.12.2016

GEMEINDE MODAUTAL 11
Siegel

Bürgermeister

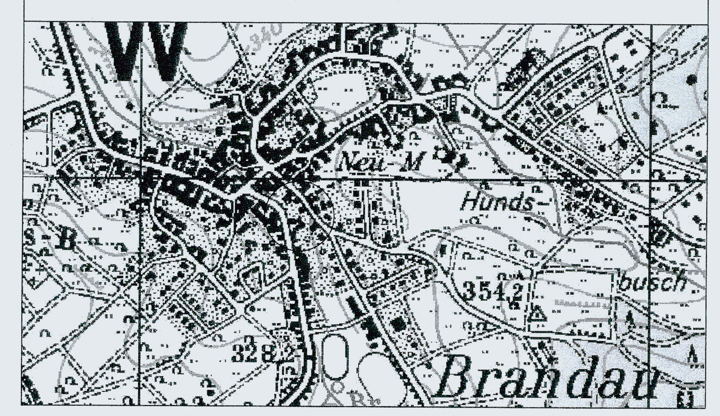
410

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 05.56P	gez. SM
Datum der letzten Änderung	20.12.2016



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Brunkelswiese", 1. Änderung
Gemarkung Brandau, Flur 1

Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

2634