Gemeinde Modautal / Ortsteil Brandau - Bebauungsplan "Am Brunkelsacker"

für die Flurstücke der Gemarkung Brandau, Flur 7, Nr. 41/2, 42, 43, 44, 45, 46tw. und 47 tw.

PLANBILD

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA – Allgemeine Wohngebiete

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
Überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wald mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Garagen

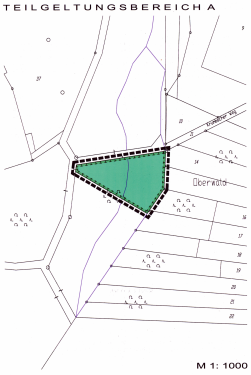
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 N. 1 BauGB)	Bauweise (§ Abs. 1 N. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 N. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung	FH Firsthöhe	TWH Traufwerthöhe
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		Angaben in Meter über Bezugspunkt [1]	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	0,8	Satteldach, Walmdach 20° - 45° ± 5	10,50	6,50

[1] Maßgeblich ist das senkrechte Mittelmaß des Gebäudes aus der Verschnittlinie der Außenwandflächen mit der Dachhaut gemessen bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufwerthöhe auf die Mitte der Gebäudelänge.

[2] Als Bezugspunkt gilt die Mitte der erschließungsseitigen angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen von der Gebäudemitte.

TEILGELTUNGSBEREICH A



M 1: 1000

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 unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen:
Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauträmer 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 Bauausführungen 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 Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu erbringen.

3. Abwasserbehandlung:
Die Einleitung von Dränage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

4. Pflanzhinweise:
Bei Pflanzungen sollten folgende Qualitäten verwendet werden:
Straucharten: Str 2xv, Mindestgröße 100-125 cm, keine Containerware;
Rose-Arten: Str 2xv, Mindestgröße 60-100 cm
Baumarten (Heisterware): Hei 2xv, Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig), private Freiflächen: H 3xv, Mindeststammumfang 14-16 cm;
Die angepaßten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück je 2 m², bei Niederstraucharten 1 Stück je 2 m². Die Rundfläche ist heterogen zu gestalten; die Pflanzung sollte möglichst als Fichtpflanzpflanzung erfolgen.
Sollten die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.

5. Brand- und Katastrophenschutz:

6.1 In Gemeindebereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1 800 Liter pro Minute bei mindestens 2 Std Pflichtzeit erforderlich. Die Löschwasserentnahme muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht entnommen werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.
Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6.2 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.

PLANVERFAHREN

§ 2 BauGB- Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **27.06.2006** beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB- Frühzeitige Beteiligung der Bürger:
Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit von **08.08.2005** bis einschließlich **09.09.2005** öffentlich ausgelegt.

§ 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 von **19.07.2005** und Fristsetzung bis einschließlich **30.08.2005** versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB- Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **17.07.2006** bis einschließlich **16.08.2006** (Öffentlich ausgelegt).

§ 10 BauGB- Beschluss des Bebauungsplanes:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **29.01.2007** als Satzung beschlossen.

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde
Modautal

Siegel

Unterschrift

§ 10 Abs. 3 BauGB- Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am **28.04.2008** ist der Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde mit der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde
Modautal

Siegel

Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Am Brunkelsacker". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planzeichnung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 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 „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVI festgesetzt.

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

2.1 Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt.

3. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

3.1 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.

3.2 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der unterirdischen Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

3.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der erschließungstechnisch zugewiesenen, Verkehrsfläche gemessen von der Gebäudemitte.

4. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

4.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Die Überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Plantel festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Vorsprungten 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.

5. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

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

5.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den zusätzlich dargestellten Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen entsprechender Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche / Baugrenze) zulässig.

5.3 Die Länge von Garagen wird auf maximal 8,0 m begrenzt.

5.4 Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 2 nebeneinander liegende Stellplätze zulässig.

5.5 Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze oder Hofflächen) darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen lange der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung z. B. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m ist zulässig.

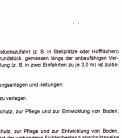
6. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

7.1 Auf der als Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist der vorhandene Fichtenbestand stockrichtwerke zu entfernen und durch einen Eiben-Eichen-Bestand zu ersetzen.
Dazu sind die auf der Fläche vorhandenen Fichten zu entnehmen. Unmittelbar am Gewässer sind Schwarzerlen (Alnus glutinosa) anzupflanzen, ansonsten ist ein Mischbestand aus Schwarzerle und Gemeiner Esche (Fraxinus excelsior) anzupflanzen und im Bestand zu ernalten. Die Maßnahme ist spätestens innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Verbrennungen an Gewässerauf und Gebiete sind nicht zulässig.

8. § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Nähe zu Sportanlagen):
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Bereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Sportanlage mit angegliederten Übungsgelände (Fußballplatz) bzw. in der Nähe des Schützenhauses befindet. Es ist daher im Zuge des Trainingsbetriebes von zeitweiligen Lärmbelästigungen auszugehen.
Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zum Sportgelände geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachdeckelerungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezonen (z. B. Schlafzimmer) müssen auf der dem Übungsgelände abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
Um einen ungestörten Aufenthalt / Nutzung im Außenbereich der Pfangrdeiles zu ermöglichen sind bauliche Maßnahmen zur Schallabschirmung zu treffen. Hierzu sind Lärmschutzwände, die zur Straße und den Sportplätzen ausgerichtet, dem Gebäude vorgelagerte Freiraumgärten und durch Schallschutzfenster z.B. eine Hauswand (1), Terrassen ggf. durch eine Glaswand (2) aktiv abzuschirmen. Bäume oder Sträucher können den Lärm nicht wirkungsvoll mindern.
Dieser Eintrag ist dem Bauträger, Besitzer und den Mietern der Häuser zur Kenntnis zu geben. Sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend oder ändern sich die Orientierungswerte in der DIN 18005, sind weitere geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
Forderungen oder Ersatzlungsansprüche gegen die Gemeinde oder die Betreiber der Sportanlagen und des angegebenen Übungsgelände können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.



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

9.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.
Bäume: Sträucher:

Acer campestre (1,2)	Feldahorn	Acer campestre (2,3)	Feldahorn		
Acer platanoides(1)	Spitzahorn	Carpinus betulus (2,3)	Hainbuche		
Acer pseudoplatanus(3)	Bergahorn	Corylus mas (2,3)	Kornelkirsche		
Betula pendula(3)	Birke	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Castanea sativa	Eßa-Kastanie	Corylus avellana(2)	Hasel		
Carpinus betulus(1,3)	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		
Prunus avium(3)	Vogelkirsche	(2,3)			
Prunus padus(1)	Traubenkirsche	Ligustrum vulgare 2)	Liguster		
Pyrus communis(1,3)	Wildbirne	Lonicera xylosteum 2)	Rote Heckenkirsche		
Salix caprea(1)	Salweide	Ribes alpinum 3)	Alpen-Johannisbeere		
Sorbus aucuparia(1)	Eberesche	Rosa arvensis	Feldrose		
Tilia cordata(3)	Winter-Linde	Rosa canina(3)	Hundsrose		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Sambucus nigra(3)	Schwarzer Holunder		

dorfgerechtes Element: Walnuß
1) klassizistgerechtigende Bäume
2) schnittverträgliche Heckengehölze
3) ungefährliche, für Kinder ungefährdende Arten
Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

dorfgerechte Elemente: Eßbar Wein
Spalierobst

9.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der oben aufgeführten Arten, Mindeststammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die zu ernahtenden bzw. zu ersetzenden Laubbäume gemäß Nr. 9.1 sind hierauf anzurechnen.

10. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

10.1 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (DBU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell an der Grenze zur Baustelle, zu schützen. Baumschutzmaßnahmen bei Bauarbeiten (DIN 18920) sind durch die Pflanzeigentümer und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten (DIN 18920) sind durch die Erhaltung dieser Laubbäume insbesondere die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ersatzpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

1.1 Aus gestalterischen Gründen wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des unteren Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

1.2 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonziegelsteinprodukten einzudecken. Die Dachneigung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferdeckendeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Pultdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.

1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.

1.4 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 Traufe und Giebelwand gebildete Linie.

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

2.1 Zu öffentlichen Flächen sind, aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, geschlossene Abschirmungen aus Holz oder auch Sichtblenden bis zu einer Endhöhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Sichtblenden mit ausschließlich dekorativer Funktion sind als Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter) oder Massivbrettzäunen oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, 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. Hecken als Einfriedung sind hier ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen Gehölzen (vgl. Artenliste) zu pflanzen. Die Verwendung von 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 Betonbelege 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. 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.

5. § 42 (2) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:

5.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, in den öffentlichen Regenwasserkanälen zu beseitigen, sondern z. B.
- auf wasserdurchlässig befestigten Flächen zu versickern,
- in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden (z. B. häusliche Brauchwasserhaltung, Gartenbewässerung etc.),
- dezentral zu sammeln und in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke einzuleiten. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

5.2 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.

6. § 42 (4) HWG: Einleitung von Dränwasser:
Die Einleitung von Dränage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

7. Versickerung von Niederschlagswasser:
Sind bei einem Gebäude Dachflächenanteile über 50 m² der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt oder sind Dachrinnen und Fallrohre aus diesen Materialien hergestellt, ist eine Versickerung ggf. nicht erlaubnisfrei; in diesen Fällen sind entsprechende Informationen einzuholen und ggf. eine Erlaubnis zu beantragen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

8. Wasserschutzgebiet:
Der Geltungsbereich liegt internalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Zone III, des Brunnen III, Brandau. In diesem Zusammenhang wird auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (SÖKnz. Nr.: 42/1997, S.3 126 ff) verwiesen. Bezüglich der bestehenden Wohnnutzung sind Nutzungseinschränkungen u.a. durch die in der Verordnung erlassenen Verbote zur Abwasserversickerung (Niederschlagswasserversickerung) und das Verbot von Grundwasser- und Bohrlochwasserentnahmen angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauherren oder deren Architekten bei der Planung und der Vorhabenbezogenen Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen, deren Auflagen sind einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)

jeweils in der zum Zeitpunkt der Erlassung der Rechtskraft gültigen Fassung

GEMEINDE MODAUTAL
Ortsteil Brandau
Bebauungsplan
"Am Brunkelsacker"

Maßstab: 1 : 500 / 1 : 1000
Planstand: Satzung gem. § 10 BauGB
Datum: 29. Januar 2007
Proj.- Nr.: 05.08K

Dipl.-Ing. (TH) Dirk Heuerich
Beratender Ingenieur
Im Grauschneiderweg 6
64342 Seeheim-Jugenheim
Fon: 06257 - 64903
Fax: 06257 - 68429
Mail: heuerich@t-online.de
Web: www.infrapro.de

INFRAPRO
Planungs- und Ingenieurinfrastrukturelle Projekte

1919