

# GEMEINDE MODAUTAL Vorhaben- und Erschließungsplan "Schützenhaus Brandau"

für die Flurstücke in der Gemarkung Brandau, Flur 7, Nr. 28/4, 24 (tw.) und 29 (tw.)

## PLANZEICHNUNG

## LEGENDE

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

### Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.4.2. Sonstige Sondergebiete  
- Schützenhaus Brandau -

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

#### 6. Verkehrsflächen

6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: private Parkflächen

#### 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

12.2. Flächen für Wald

#### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.2.2. Erhaltung von Bäumen

#### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
hier: von Teilbereichen des Baugebiets

Teilbereichsnummer

## NUTZUNGSSCHABLONE

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	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt <sup>1)</sup> )
		Zahl der Vollgeschosse	GR		
SO Sondergebiet - Schützenhaus Brandau (§ 11 BauNVO)	E	I	390 m <sup>2</sup>	Sattel- und Pultdach max. 35°	8,0 m

<sup>1)</sup> Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen Punkt A 1.5.

## 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Schützenhaus Brandau“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schützenhaus Brandau“ festgesetzt.  
In den einzelnen Teilbereichen (1-4) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Vereinsbetrieb des Schützenvereines, Schießstände, Öffentlicher Gastronomiebetrieb sowie eine dem Gastronomiebetrieb zugeordnete Wohnnutzung (max. 1 WE)
- Freiflächenbereich Gastronomie/Terrasse – sämtliche der Außengastronomie zuzuordnenden Nutzungen sind zulässig
- Freifläche Sondergebiet „Schützenhaus“ – der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Stellplätze
- Offener Schießstand

Innerhalb der Teilbereiche 3 und 4 sind der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Geländeänderungen/Modellierungen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Im Teilbereich 4 sind in Abstimmung mit den Empfehlungen des Schießsachverständigen bauliche Maßnahmen (z.B. Bodenplatte) vorzusehen, welche das Eindringen von Schadstoffen in den Boden und das Sicker- bzw. Grundwasser verhindern.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GR, die Firsthöhe sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

1.3 Gemäß § 19 (4) BauNVO wird auch eine Überschreitung der GR durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 zugelassen.

1.4 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im Planteil bestimmt.

1.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Firsthöhe FH bestimmt.  
Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der FH gilt das anstehende Gelände, gemessen an der nordwestlichen Gebäudeecke. Der angegebene Wert für die FH bezieht sich nicht auf technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc.; die FH darf hierdurch um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind z.T. gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,5 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen vorgehalten werden können.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen – ohne Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung – zulässig:  
Freitreppen und Podeste einschließlich der erforderlichen Stützmauern, jedoch nur bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens; Terrassen und Balkone sowie Oberflächenbefestigungen.

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

3.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO Die folgenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.
- Der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen z.B. Unterstände, Hindernisse etc..
- Oberflächenbefestigungen im Zusammenhang mit der Nutzung zum Schutz des Grundwassers sowie für Wege, Freitreppen, Rampen, Terrassen etc.

3.2 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung des Gemeinde Modautal einschließlich der erforderlichen Zufahrten mit luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutze des Grundwassers andere Ausführungen erforderlich sind.

#### 4. § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

4.1 Im Teilbereich 4 (offener Schießstand) des Sondergebietes sind die Grünstrukturen, der Bestand an Gehölzen und Bäumen zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Im Teilbereich 3 ist der Bestand an großkronigen, prägenden Bäumen und Gehölzen ebenfalls zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen, entsprechend der Zweckbestimmung und derzeitigen Nutzung ist eine Pflege/Ausholzung der Ruderalvegetation zulässig. Neu- und Nachpflanzungen sind dabei ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zulässig.

4.2 Auswahlliste einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten

Bäume	Feldahorn	Sträucher	Berberitze
Acer campestre	Spitzahorn	Berberis vulgaris	Kornelkirsche
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus mas	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Birke	Cornus sanguinea	Haselnuss
Betula pendula	Hainbuche	Corylus avellana	Weißdorn-Arten
Carpinus betulus	Ess-Kastanie	Crataegus spp.	Liguster
Castanea sativa	Waldkiefer	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus padus	Ohr-Weide	Prunus spinosa	Feldrose
Salix aurearia	Salweide	Rosa arvensis	Hundsrose
Salix caprea	Eberesche	Rosa canina	Weinrose
Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Rosa rubiginosa	Mehlbeere
Tilia cordata	Sommer-Linde	Sorbus aria	Besenginster
Tilia platyphyllos	Traubeneiche	Sarothamnus scoparius	
Quercus petraea	Stieleiche		
Quercus robur			

#### Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe	als traditionelle, dorftypische Elemente
Hedera helix	Efeu	Echter Wein, Spalierobst
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber	
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	

4.3 Die bestehenden Einzelbäume (einheimischen Laubbäume) auf der Nordostseite der Wegeparzelle Flur 5 Nr. 29 südlich der privaten Zufahrt sind im Bestand zu erhalten.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

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

1.1 Sattel-, Pult oder Schieppgauben als Dachaufbauten sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. 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.

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

- Mauern als Abgrenzung (ausgenommen hiervon sind Stützmauern) der Grundstücke sind unzulässig.
- Zäune aus Metall oder Holz sind bis zu einer Endhöhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
- Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; hierbei sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten (vgl. Artenliste) zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

#### C Hinweise

##### 1. Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

##### 2. Versorgungsleitungen:

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straße 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 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 durchzuführen.

##### 3. Wasserschutzgebiete:

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Verordnung zur Änderung von Wasserschutzgebietsverordnungen für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Modautal und in ihren Ortsteilen Asbach, Brandau und Neunkirchen vom 10. September 1997 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. 42/1997 S.3128). Insbesondere wird auf die Verbote des § 3 Nr. 2 und 4 der o.g. Verordnung verwiesen.

##### 4. Brand- und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 800 Liter pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht 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 Hinweischildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. 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.

##### 5. Alternative Energiequellen:

Aufgrund der günstigen Ausrichtung des Gebäudes und der großen Dachflächen wird die Prüfung der Nutzung alternativer Energiequellen, z.B. in Form von Photovoltaik oder Solarthermie, empfohlen.

## PLANVERFAHREN

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

### § 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **18.09.2006** beschlossen.

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

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom **11.08.2008** bis einschließlich **08.09.2008** 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 vom **23.07.2008** und Fristsetzung bis einschließlich **01.09.2008** versandt.

### § 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung/Umweltbericht wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **10.12.2008** bis einschließlich **16.01.2009**, öffentlich ausgelegt.

### § 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **23.03.2009** 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



Bürgermeister Jörg Lautenschläger

Modautal, den 1.07.2009

### § 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.07.2009 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Modautal



Bürgermeister Jörg Lautenschläger

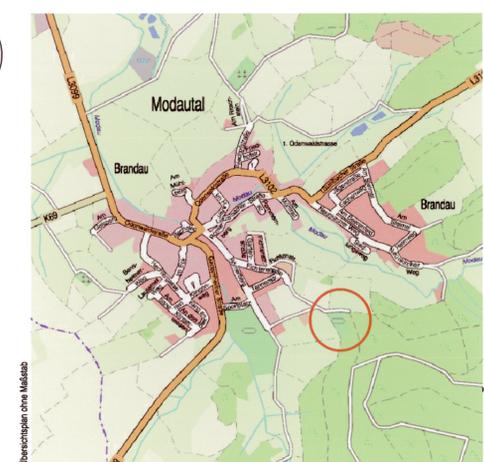
Modautal, den 16.07.2009



## GEMEINDE MODAUTAL

### Vorhaben- und Erschließungsplan

### "Schützenhaus Brandau"



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH  
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4  
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689090  
FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE  
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

Maßstab: 1 : 500

Verfahrensstand: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

Datum: 23. März 2009

Proj.-Nr.: 05.22P

INFRAPRO

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR  
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTE

2054