

Bebauungsplan "Am Geisberg"

Gemarkung Brandau, Flur 2, 150/1, 150/2 tw., 151/2 tw., 151/3, 157/1 tw., 158/1, 159/1 sowie Flur 8, Nr. 46 (Weg) und Nr. 47 tw.

PLANZEICHNUNG

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Am Geisberg“** in der Gemarkung Brandau, Flur 2 und Flur 8. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) HfBO (Hessische Bauordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) BauNVO (BauNutzungsverordnung) HDsCH (Hessisches Denkmalschutzgesetz) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Schank- und Speisewirtschaften.
 - Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die folgenden, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH); die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 - Zahl der Vollgeschosse:
 - Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Grundflächenzahl:
 - Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf GRZ = 0,4.
 - Höhe baulicher Anlagen:
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die gebietsbezogene Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt.
 - Die Traufwandhöhe wird festgesetzt auf TWH = 6,50 m.
 - Die Firsthöhe wird festgesetzt auf FH = 8,50 m.
 - Bestimmung der Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:
 - Als Bezugshöhe wird die Oberkante des in der örtlichen öffentlichen Wegefläche (Grundstück Nr. 46) bestehenden Kanalleckdeckels festgesetzt, der im Planteil durch ein Planzeichen dezidiert verortet ist. Die Kanalleckhöhe beträgt 333,76 Meter über Normalhöhennull (müNN); dieser Wert gilt als maßgebliche Bezugshöhe.
- Zahl der Vollgeschosse:**
 - Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
 - Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt ist: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig; die Länge der zulässigen Hausformen darf 18 m nicht überschreiten.
 - Mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
 - Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HfBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- Baugenehmigungsfrist Vorhaben nach § 63 HfBO (sowie Anlage zu § 63) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.
- Stellplätze, auch überdeckte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der nach Ziffer 4.1 festgesetzten Flächen und darüber hinaus auch innerhalb der Vorgärten zulässig; Vorgärten sind bestimmt als die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze zu der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich der öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/Kippotte, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/Kippotten ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblattbreite einzuhalten.

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: private Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Verortung Bezugspunkt (= Höhe Kanalleck Bestand)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - TWH Traufwandhöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt
 - FH Firsthöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt
 - Bezugs-höhe Angabe für Bezugshöhe = Oberkante bestehender Kanalleckdeckel Angabe in Meter über Normalhöhennull (müNN)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Wegeflächen zur Erschließung
 - Einfahrtbereich

II. Hinweise

- Hinweise der Kartengrundlage
- vorhandene Gebäude, mit Hausnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern
 - vorhandene Flurgrenze mit Flurnummer
 - vorhandene örtliche Topografie gemäß Bestandsaufmaß mit Angabe Geländehöhen (in müNN)

RECHTSVORSCHRIFTEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanVZO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HfBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Fledermausschutz:**
 - Alle Grundriss der Fledermausschutz ist die Niederlegung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufbruch der Winterquartiere (März / April oder September) durchzuführen. Vor Beginn der Abrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterlegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen. Gebäudeeisen- und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Sollte die vorgenannte zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen potenzielle Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört und vor der Rodung von Gehölzen potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) verschlossen werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Quartiersverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
- Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:**
 - Nicht überdeckte Stellplätze- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Grün-/ Gartenflächen erfolgen.
- Beleuchtung:**
 - Zur Beleuchtung der Grundstücksflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper zu verwenden.
 - Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Dazu ist je angefangene 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder hochstammiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m, gemäß der Pflanzliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
 - Zu mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Der Erhalt von Bestandsbäumen und -sträuchern gemäß nachfolgender Nr. 7.3 kann darauf angerechnet werden.
 - Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)**

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, dauerhaft zu erhalten (DN 1892): Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und in die privaten Grün- und Gartenflächen zu integrieren.

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

- Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)**
 - Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün- oder Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zu dezentraler Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
 - Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Für das Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf der Zisterne eine maximale Abgabe von 1 l/s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden kann. Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.
 - 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. Die Verwendung von Kupfer zur Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HfBO)**
 - Dachformen:
 - Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.
 - Dachaufbauten und -einschnitte:
 - Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppe- oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

C Hinweise

- Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDsCH)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennmarker wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDsCH 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.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauherrn über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen 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 zu ergreifen.
- Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tab. 1 erforderliche Löschwassermerg für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermerg vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschbehälter oder Zisterne) sicherzustellen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwenkgleiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Auf- und Abfahrts- und Bewegungsfelder müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14099 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Entpflegung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollen.
- Bodenschutz**

Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten hinzuweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Sämtliche Bodenvormessungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

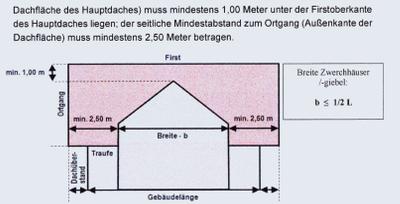


Abbildung 4: Dimensionen zulässiger Zwerchhäuser (-giebel) (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.**
- Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.**
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO)**
 - Mauern als Grundstücks-Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern (ohne Mörtelverbund) oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
 - Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Zäune aus Metall, Kunststoff oder Holz (z. B. Stabgitter, Maschendraht- oder Staketenzäun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes (zu öffentlichen Verkehrsflächen: über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche). Geschlossene Ansichtflächen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C, Ziffer 6) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.**

- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HfBO)**
- Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengetriebe, Breitreifenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.**
- Ausnahmsweise können diese 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.)**

5. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HfBO)

- Befestigung sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z. B. Breitreifenpflaster, Rasengittersteine etc.).**
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.**
- Vorgärten sind zu 50% als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu nutzen. Als „Vorgarten“ gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeaußenwand.**

5. Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwasseranwendung) verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwasseranwendung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DWVK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind im wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

6. Pflanzlisten

6.1 Pflanzliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe!)
Acor campestre	Feld-Ahorn	B 1
Acor platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovata	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cotula arborescens	Blassenstrauch	N S
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Rose-Hornveilg	G S
Corylus avellana	Hassel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Egonymyia europaea	Pflanzenhäusler	G S
Fagus sylvatica	Eiche	B 1
Fraxinus excelsior	Eiche	B 1
Juglans regia	Walnuss	B 2
Ligularia vulgaris	Ligular	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Äpfel	B 3
Malus sibirica	Holz-Äpfel	B 3
Prunus avium	Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Prunus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannesbeere	K S
Ribes nigrum	Johannesbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rosa canina	Hunds-Rose	K S
Rosa carolina	Leder-Rose	K S
Rosa gallica	Espin-Rose	K S
Rosa glauca	Hoch-Rose	N S
Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
Rosa pimpinifolia	Siberial-Rose	K S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus odoratus	Himbeere	H S
Rubus saxatilis	Säuerling	G S

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe!)
Laurel	Laurel	
Fortsetzung		
Salix pendula	Loorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbirne	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 2
Sorbus domestica	Speierling	B 3
Sorbus torminalis	Eibebene	B 2
Tilia platyphyllos	Wilder-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus campestris	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lentum	Waldster Schnelbeere	G S
Viburnum opulus	Geißweid-Schnelbeere	G S
Tilia cordata	Winterlinde	B2

6.2 Pflanzliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe!)
Acor campestre	Feld-Ahorn	B2
Acor platanoides	Spitz-Ahorn	B2
Aesculus camnea	Scharlach-Kastanie	B2
Carpinus betulus	Baueichenhainbuche	B2
Corylus avellana	Hainbuche	B2
Crataegus laevigata	Rötstorn	B3
Prunus celtarica „Charitytree“	Stadtbirne	B3
Sorbus aria	Mehlbirne	B3
Sorbus intermedia	Eberesche	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

6.3 Pflanzliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

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

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte <Wuchsgröße>:
B1 = Baum 1. Ordnung
B2 = Baum 2. Ordnung
B3 = Baum 3. Ordnung
G = Gehölz
N = Normalstrauch
KS = Kleinstrauch

- Pflanzabstände:**

Bei Pflanzmaßnahmen sind Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Pflanzqualitäten:**

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250, Sträucher: mind. 2-3xv, >60/100
- Kampfmittel**

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

Vor Einbau Sonnenlichtreflektoren 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 Lichtmissionen“ 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.

Gemeinde Modautal

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **08.04.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Geisberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.05.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **16.12.2019** der Bebauungsplan mit Begründung 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 **10.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **20.01.2020** bis einschließlich **21.02.2020** öffentlich ausgelegen.
- 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 **21.01.2020** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:**

Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **18.02.2020** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am **18.02.2020** 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 den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den **20.05.2020**



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 **03.05.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den **08.06.2020**



Gemeinde Modautal Oldenwälderstraße 34 64537 Modautal	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 05.600	Datum der letzten Änderung 24.03.2020
gez. DH	festgestellt am 28.07.2020



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Am Geisberg"
Gemarkung Brandau, Flur 2 und Flur 8

Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

NFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hessische Straße 7
64563 Lorsch

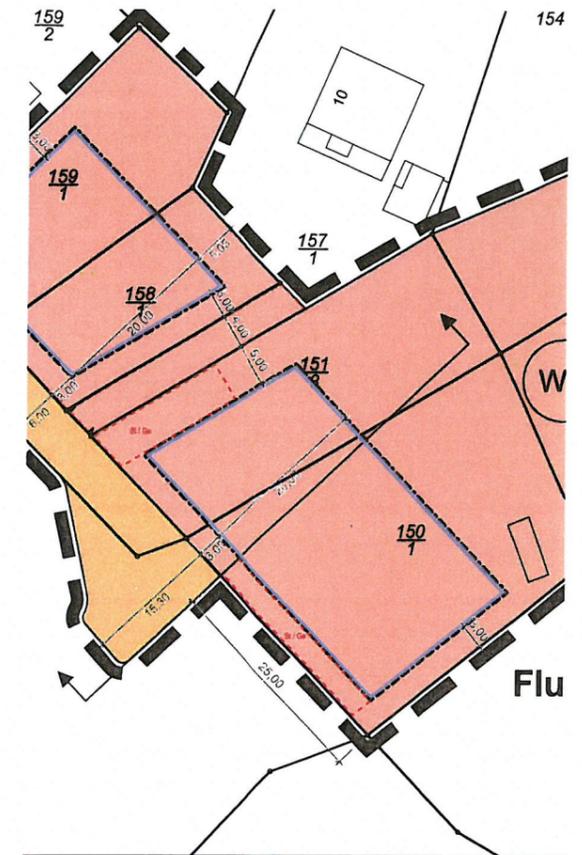
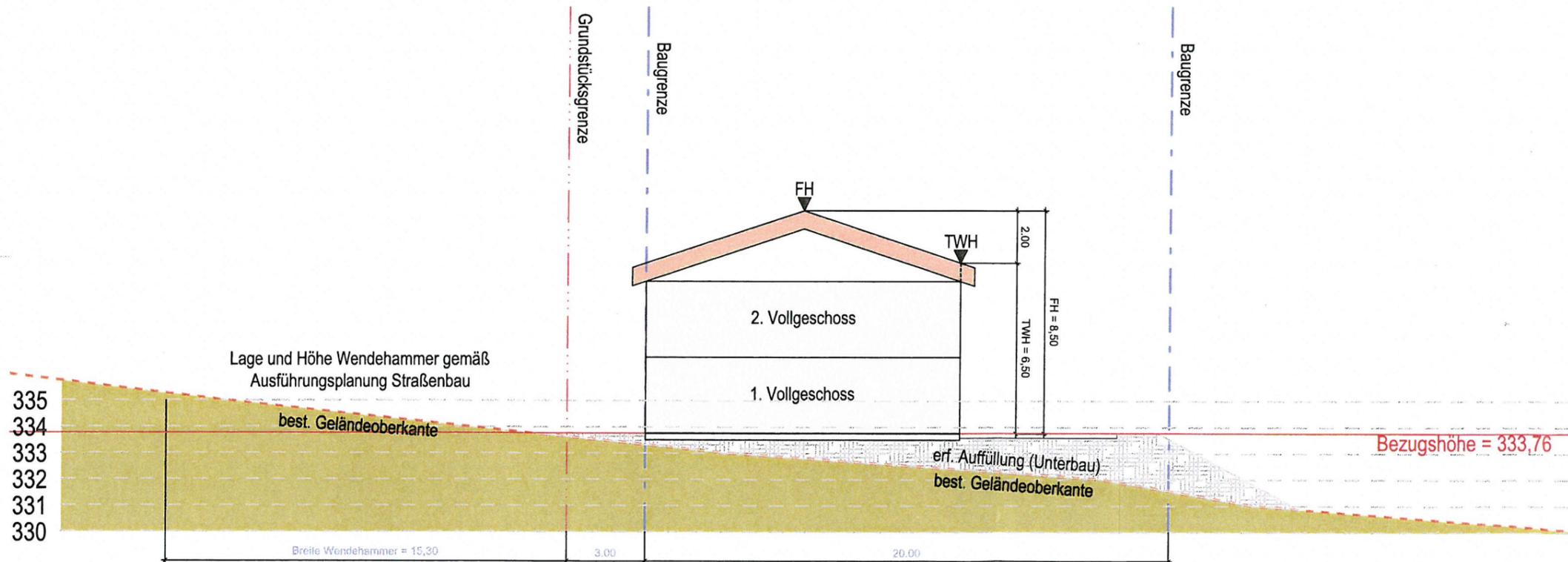
Fon 06291 - 884 783 0
Fax 06291 - 884 783 3
mail info@nfrapro.de
web www.nfrapro.de

Bebauungsplan "Am Geisberg"

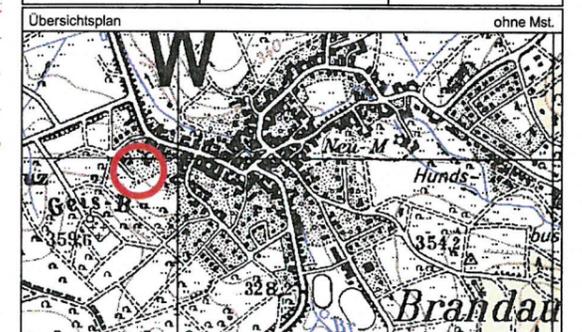
Gemarkung Brandau, Flur 2, 150/1, 150/2 tw., 151/2 tw., 151/3, 157/1 tw., 158/1, 159/1 sowie Flur 8, Nr. 46 (Weg) und Nr. 47 tw.

Gemeinde Modautal

Systemschnitt mit Darstellung Bebauungsvorschlag (unverbindlich)



Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 05.60P	gez. DH	letzte Änderung am 24.03.2020 fertiggestellt am 28.07.2020



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Am Geisberg"
Gemarkung Brandau, Flur 2 und Flur 8
Satzung - Schnitzzeichnung

Maßstab 1 : 500 Blatt 1 von 1

INFRA PRO

Ingenieur
GmbH & Co. KG
Hilfenfelder Straße 7
64683 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0
 Fax: 06251 - 584 783 1
 mail: mail@infrapro.de
 web: www.infrapro.de

Maß der baulichen Nutzung				
Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	Bezugshöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				
II	0,4	6,50	8,50	333,76



Legenden zu den Karten

Legende Bestandskarte

-  Laubbaum, zu erhalten
 -  Laubbaum, nicht zu erhalten
 -  Apfelbaum, zu erhalten
 -  Strukturreicher Hausgarten
 -  Strukturarmer Hausgarten
 -  Gebüsch, überwiegend heimische Gehölze
 -  Gebüsch, überwiegend standortfremde oder nicht einheimische Gehölze
 -  Feldgehölze
 -  Intensive Weide
 -  Dachfläche
 -  Versiegelte Fläche, hier: Pflastersteine
 -  Versiegelte Fläche, hier: Asphalt
 -  Schotterfläche
-  Geltungsbereich „Am Geisberg“
 -  Flurstücksgrenzen
 -  Flurstücknummern

Legende Entwicklungskarte

-  Laubbaum, zu erhalten
 -  Laubbaum, nicht zu erhalten
 -  Apfelbaum, zu erhalten
 -  Neupflanzung Laubbaum
 -  Strukturreicher Hausgarten
 -  Strukturarmer Hausgarten
 -  Gebüsch, überwiegend heimische Gehölze
 -  Gebüsch, überwiegend standortfremde oder nicht einheimische Gehölze
 -  Feldgehölze
 -  Neuanlage strukturreicher Hausgarten
 -  Dachfläche
 -  Versiegelte Fläche, hier: Pflastersteine
 -  Versiegelte Fläche, hier: Asphalt
 -  Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen)
-  Geltungsbereich „Am Geisberg“
 -  Flurstücksgrenzen
 -  Flurstücknummern
 -  Baufenster

Der Kreisausschuss des
 Landkreises Darmstadt-Dieburg
 - Fachbereich 410 -
29. SEP. 2020
 Az.:

28 SEP. 2020

Az.:

Gemeinde Modautal, OT Brandau, B-Plan „Am Geisberg“

Bestandskarte, aktuelle Nutzungsverteilung im Geltungsbereich



29. SEP. 2020

Gemeinde Modautal, OT Brandau, B-Plan „Am Geisberg“

Entwicklungskarte, geplante Nutzungsverteilung im Geltungsbereich

Az.:

