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 2.1.3 Höhe baulicher Anlagen: Flur 8 NUTZUNGSSCHABLONE Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Traufwandhöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

Firsthöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

Angabe für Bezugshöhe = Oberkante bestehender Kanaldeckel

Angabe in Meter über Normalhöhennull (müNHN)

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

(§ 23 BauNVO)

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



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

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.

(Hessische Bauordnung) HDSchG(Hessisches Denkmalschutzgesetz) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige

 Schank- und Speisewirtschaften. 1.3 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)

Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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 (THW) und Firsthöhe (FH); die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. 2.1.2 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf GRZ = 0,4.

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.

2.1.4 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 Kanaldeckels festgesetzt, der im Planteil durch ein Planzeichen dezidiert verortetet ist. Die Kanaldeckelhöhe beträgt 333,76 Meter über

Normalhöhennull (müNHN), dieser Wert gilt als maßgebliche Bezugshöhe. 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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

hoch sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier:

vorhandene Gebäude, mit Hausnummer

mit Angabe Geländehöhen (in müNHN)

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung

das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)

das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

RECHTSVORSCHRIFTEN

vorhandene Flurstücksgrenzen,

private Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verortung Bezugspunkt (= Höhe Kanaldeckel Bestand)

vorhandene örtliche Topografie gemäß Bestandsaufmaß

0,4 6,50 8,50 333,76 a

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

II. Hinweise

Hinweise der Kartengrundlage

mit Flurstücksnummern

vorhandene Flurgrenze

mit Flurnummer

jeweils gültigen Fassung:

das Baugesetzbuuch (BauGB)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

das Hessische Wassergesetz (HWG)

die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

• die Hessische Bauordnung (HBO)

• die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Allgemeines Wohngebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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): 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. 3.2.2 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 HBO zu den be-

nachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. 3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen"

Stellplätze, auch überdachte 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 festgesetz-

ten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. 4.3 Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/

Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

Abbildung 1: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB): 6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1.1 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte

lung durchgeführt werden.

Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern zu überprüfen. Bei nachgegemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Gebäudelänge (L) dieser Dachseite wiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvönicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Angeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fälschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der

Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Ge-

bäudeteilen sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Setzzeiten und zu-

dem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März / April oder September) durchzu-

führen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder

hinterfliegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und -öffnungen

durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Sollten

Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatz-

quartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine

Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuho-

len. Sollte die vorgenannte zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen poten-

zielle Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört

und vor der Rodung von Gehölzen potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kon-

trolle) verschlossen werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Quartier-

verschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorlie-

gen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende

eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbe-

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurch

Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie

7.2.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch an-

zulegen und zu begrünen. Dazu ist je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grund-

stücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum

(Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m, gemäß der Pflan-

zenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu

2.2 Auf 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 spätes-

tens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen

durchzuführen. Der Erhalt von Bestandsbäumen und -sträuchern gemäß nachfolgen-

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist, soweit unter baulichen Aspekten

möglich, dauerhaft zu erhalten (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen

und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und in die privaten Grün- und Garten-

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in

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 zur dezentralen Versickerung

von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-

A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei zuständigen Wasserbe-

Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht un-

zulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Für das Speicher-

volumen 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

Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auf-

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 Dacheindeckung ein-

schließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schlepp- oder stehende Gauben (Sattel- oder

Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf

Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter

unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter ober-

halb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ort-

gang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinan-

höchstens 50% der Gebäudelänge (L) dieser Dachseite betragen.

derliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die

1.2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist

7.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

hörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen

Verwenden von Niederschlagswasser

nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper zu verwenden.

ten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

der Nr. 7.3 kann darauf angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

flächen zu integrieren.

triebssicher herzustellen.

Dachaufbauten und -einschnitte:

Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

0,60 m 🔸

min. 0,90 m

unzulässig.

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

lässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche,

Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich LED-Beleuchtungssysteme zu

verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurich-

7.1.3 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und

Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

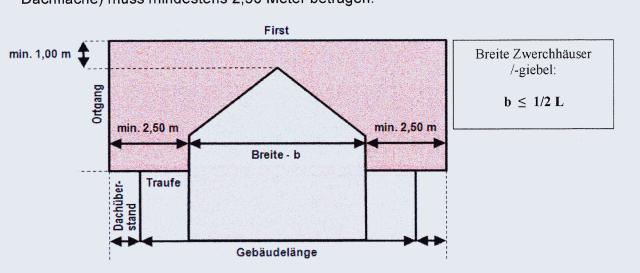


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

Die 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 Dacheindeckung 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 HBO)

Mauern als Grundstückseinfriedungen 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 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. 3.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Zäune aus Metall, Kunststoff oder Holz (z.B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzaun) zulässig, iedoch 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 Ansichtsflächen 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

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster 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.).

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

5.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, 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.

5.3 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 Gebäudeaußen-

Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 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 § 21 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.

Ver- und Entsorgungsleitungen

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 Baum-

pflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach gelten der technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tab. 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetzt zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich 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 Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 "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 Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

Bodenschutz Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes

Summe der Gesamtbreite

on Dachaufbauten und -

einschnitten:

 $b_1 + b_2 + b_n \le 1/2 L$

festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

Verwendung von Niederschlagswasser

Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig. 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. Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal 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 Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushalts-

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37

Pflanzenlisten

gesetz (WHG) zu beantragen.

Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen Deutscher Name Botanischer Name

		Größe(1)	
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	NS	
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1	
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2	
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS	
Cornus mas	Kornelkirsche	GS	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS	
Corylus avellana	Hasel	GS	
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1	
Fraxinus excelsior	Esche	B 1	
Juglans regia	Walnuß	B 2	
Ligustrum vulgare	Liguster	GS	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS	
Malus domestica	Haus-Apfel	В3	
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2	
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS	
Prunus spinosa	Schlehe	NS	
Pyrus communis	Hausbirne	B 2	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1	
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1	
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS	
Ribes nigrum	Johannisbeere	KS	
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS	
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS	
Rosa canina	Hunds-Rose	NS	
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS	
Rosa gallica	Essig-Rose	KS	
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS	
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS	
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	KS	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS	
Rubus caesius	Kratzbeere	KS	
Rubus fruticosus	Brombeere	NS	
Rubus idaeus	Himbeere	нѕ	
Salix caprea	Sal-Weide	GS	
Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	
Botamsoner warne	Deutscher Name	Größe(1)	
Fortsetzung:			
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS	
Sorbus aria	Mehlbeere	В3	
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3	
Sorbus domestica	Speierling	B 2	
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1	
	Winter-Linde	В1	
Tilia cordata		В1	
Tilia cordata			
Ulmus caprinifolia		Ge	
	Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball	G S G S	

Deutscher Name Acer campestre Acer platanoides Scharlach-Kastanie Aesculus carnea Carpinus betulus Säulenhainbuche Baumhasel Corylus colurna Crataegus laevigata Pyrus calleryana "Chantycleer" Stadtbirne Sorbus intermedia Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Deutscher Name Echtes Geißblatt Lonicera caprifolium Wald-Geißblatt onicera periclymenum Wilde Weinrebe Vitis vinifera ssp. silvestr. Parthenocissus tricusp. rklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße

Bei Pflanzmaßnahmen sind Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beach-

6.5 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 Verdachtsmo-

mente 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.

Immissionsschutz 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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Geisberg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Modautal

Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2

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.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2019 den

Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom

20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 öffentlich ausgelegen.

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.

4. Abwägungsvermerk:

Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 18.05.2020 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 18.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden

Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

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.

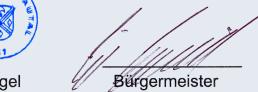
7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB): Der Beschluss der Satzung wurde am 5.2.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses

über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal

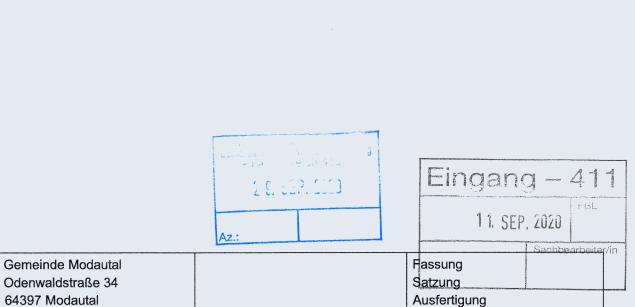
Modautal, den *Q8* .06 .2020

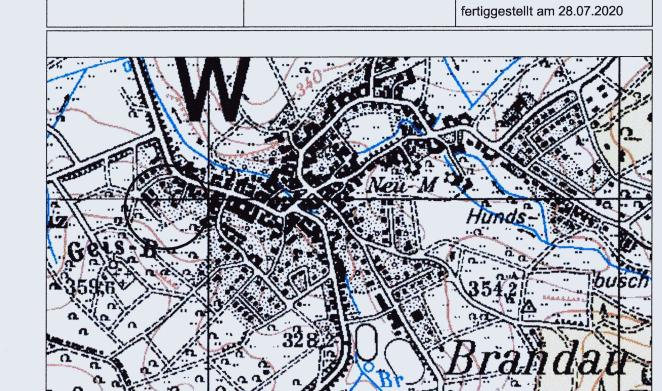


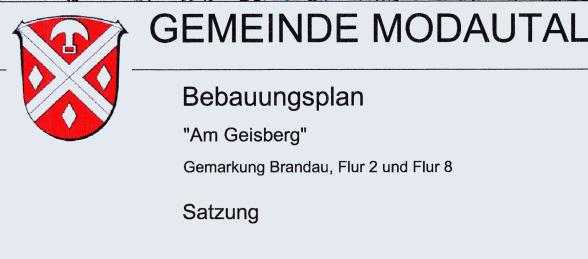


Datum der letzten Änderung

24.03.2020









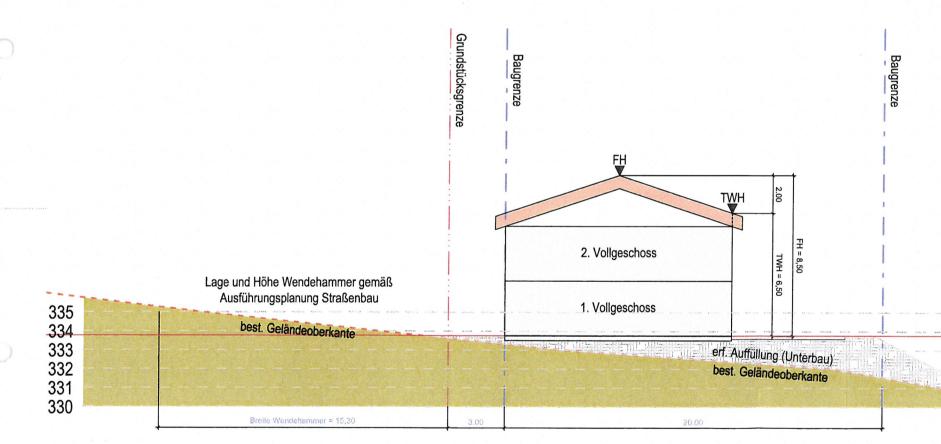
2806

Bebauungsplan "Am Geisberg"

Gemeinde Modautal

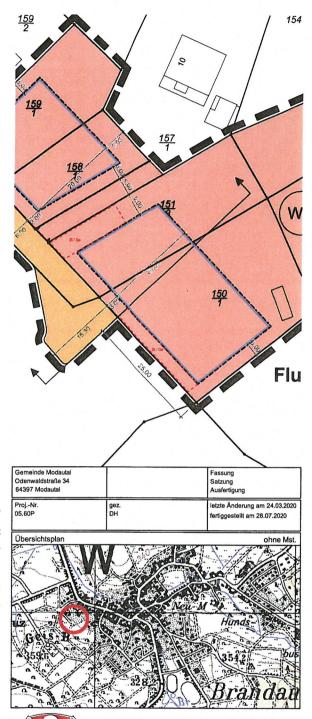
Gemarkung Brandau, Flur 2, 150/1, 150/2 tw., 151/2 tw., 151/3, 157/1 tw., 158/1, 159/1 sowie Flur 8, Nr. 46 (Weg) und Nr. 47 tw.

Systemschnitt mit Darstellung Bebauungsvorschlag (unverbindlich)



Bezugshöhe = 333,76

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







Gemeinde Modautal, OT Brandau, B-Plan "Am Geisberg"

Geltungsbereich "Am Geisberg"

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Legenden zu den Karten

Legende Entwicklungskarte

Strukturreicher Hausgarten

Gebüsche, überwiegend standortfremde oder nicht einheimische Gehölze

Feldgehölze

Neunanlage strukturreicher Hausgarten

Dachfläche

Versiegelte Fläche, hier: Pflastersteine

Versiegelte Fläche, hier: Asphalt

Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen)

Laubbaum, zu erhalten

Laubbaum, nicht zu erhalten

Apfelbaum, zu erhalten

Neupflanzung Laubbaum

Strukturarmer Hausgarten

Gebüsche, überwiegend heimische Gehölze

Geltungsbereich "Am Geisberg"

Letzte Änderung am 24.03.2020 fertiggestellt am 28.07.2020

INFRAPRO Ingenieur GmbH Co. KG

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern



Baufenster

Ersteller: JF

29. SEP.

2020



Schotterfläche

Der Kreisausschuss des Ingenfeue GmbPicoskGt-Dieburg - Fachbereich 410 -

Ersteller: JF Letzte Änderung am 24.032020 SEP. 2020 fertiggestellt am 28.07.2020 Gemeinde Modautal, OT Brandau, B-Plan "Am Geisberg" Bestandskarte, aktuelle Nutzungsverteilung im Geltungsbereich

