# Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 117 teilweise, 118, 119, 120 und 41 / 1 teilweise

NUTZUNGSSCHABLONE

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

extensive Pflege des Gewässerrandstreifens

Ga / St und Garagen (Ga) sowie Nebenanlagen (N)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überbaubare Fläche

vorhandene Gebäude

mit Flurstücksbezeichnung

III. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenzen,

Linie des Mittelwasserstandes

hier: Gewässerrandstreifen

1. Hinweise der Kartengrundlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

II. Hinweise

Erhaltung Bäume

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Art der baulichen Nutzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

TWH Traufwandhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

∕ED∖ (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Wirtschaftsweg

Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

## PLANZEICHNUNG

# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage" 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

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

- 1.1 Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH) bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebau-
- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis
- zu GRZ = 0.5 überschritten werden. Die (Traufwandhöhe) TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu
- Wird als Dachform Pultdach gewählt, gilt nur die maximale Firsthöhe (FH) zur Bestimmung der zuläs-Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Ge-

bäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäu-

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

### Bauweise (§ 22 BauNVO):

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Abweichend von der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 15 m zulässig, mit der Bezeichnung "Länge" ist ausschließlich die Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrs-
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Über-
- dachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

chen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und

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

Garagen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflä-Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) chen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bau-Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.
  - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):
    - 6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 7.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte nicht überbaubare Fläche; hier: Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist von baulichen Anlagen, auch von mobilen Stegen und Kompostlagern freizuhalten. Die Fläche ist einmal jährlich im Spätsommer / Herbst zu mähen und ist ansonsten der Eigenentwicklung zu überlassen. Das Mähgut ist abzuräumen und fachgerecht zu ent-
    - Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70 % aus heimischen Baum- und Straucharten, z. B. gemäß Artenliste unter im Abschnitt C, Ziffer 7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene heimische Gehölze sind, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten und können darauf angerechnet werden.
    - 7.3 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreifläche sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. 7.4 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in

Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 8.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung heimischer Baumarten, z.B. gemäß Pflanzenliste im Abschnitt C, Ziffer 8 zu ersetzen. 8.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist der Vegetationsbestand dau-

- B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

erhaft zu erhalten und gem. Ziffer A.7.1 zu pflegen.

- Die Dacheindeckung geneigter Dachflächen ist ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten, braunen oder grauen Farbtönen sowie als Aluminiumeindeckung zu-
- Als Dachform sind ausschließlich Sattel- sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung über die baulich miteinander verbundene Gebäudeformation zulässig.
- Dachneigung: Die Dachneigung wird mit 26° - 41° festgesetzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
- 1.4.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

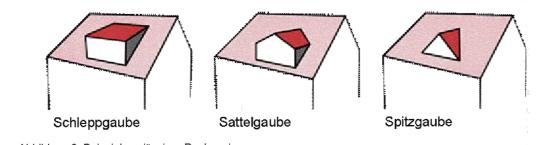


Abbildung 2: Beispiele zulässiger Dachgauben Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachste-

hender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

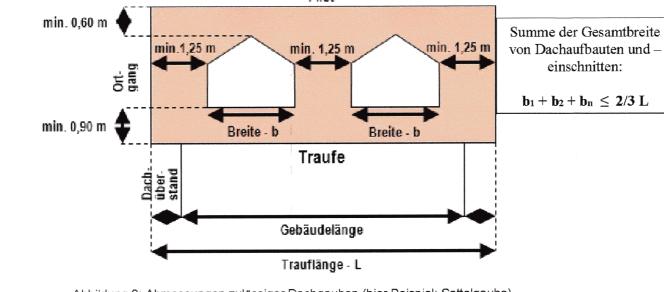


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube

1.4.3 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der 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.

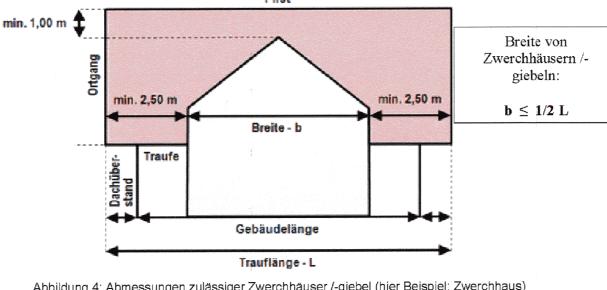


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

4.4 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 einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

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

- Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der geplanten Geländehöhe des Baugrundstückes zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (z. B. Anlage 2, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen zulässig.
- Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehen-
- den Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Ziffer 7, in einer Mindestbreite von 1,0 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Einfriedungen entlang der nicht überbaubaren Fläche; hier: Gewässerrandstreifen sind nur an deren nördlicher Grenze zulässig. Somit ist der Gewässerrandstreifen von Einfriedungen freizuhalten.
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 3.1 Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden.
- Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

### C Hinweise

### 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 schüt-

### Schutz von Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co.KG bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 DIN 18920 sowie die technischen Richtlinien GW 125 sind zu beachten. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten. Die DIN 18920 sowie technischen Richtlinien GW 125 sind zu beachten.

### Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch

Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzu-

# bringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

### Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sollten die Grundwasserflurabstände ermittelt werden. Zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung sollte ein hydrogeologisches Bodengutachten, welches die Grundwasserverhältnisse berücksichtigt (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände), erstellt werden.

- Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser sollte ausgeschlossen werden. Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWAA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen.
- Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz HWG)
- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu stellen.

### 5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 9. Artenschutz 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. 5.3 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Überlauf

- in den Vorfluter (angrenzender Bachlauf) abzuleiten. Die aktuelle Regenwasserspende darf durch die Ableitung nicht erhöht werden. Der Nachweis hierüber ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu erbringen. 5.4 Sollte die Einleitung in den Vorfluter nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser gedrosselt in
- die dafür zugelassenen öffentlichen Anlagen (Mischwasserkanalisation) einzuleiten. Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kom-
- men, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Die Materialwahl der Dachflächen sowie der 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 einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche 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.

Bei Vorhaben, bei denen Material von über 600 m³ Gesamtmenge auf oder in Böden auf- oder eingebracht werden soll, ist die Maßnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 4 Abs. 3 HAltBodSchG). Erfolgen bodenschutzrelevante Maßnahmen im Rahmen sonstiger Zulassungsverfahren, ist ihre Einhaltung durch Beteiligung der Bodenschutzbehörden gemäß § 3 Abs. 3 HAlt-BodSchG sicherzustellen.

### Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt, da seitens der Plangeberin keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente geäußert wurden. Demnach wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Gemeinde Modautal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



8.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

### Botanischer Name Deutscher Name Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt itis vinifera ssp. silvestr. | Wilde Weinrebe rthenocissus tricusp. | Wilder Wein Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße > B1 = Baum 1. Ordnung B2 = Baum 2. Ordnung B3 = Baum 3. Ordnung NS = Normalstrauch KS = Kleinstrauch

Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,

Heister: 2-3xv, mind. 200-250.

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren Es wird empfohlen, in den Freiflächen bzw. im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfer

für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der Fläche zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern.

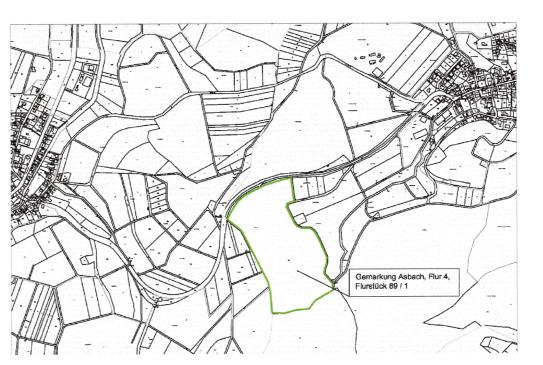
Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden. Für das Beseitigen von Hecken und Gebüschen innerhalb der Schonzeit ist eine artenschutzrechtli-

### che Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erforderlich. Vergrämung Zauneidechsen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Vorkommen der geschützten Zauneidechse in geringer Individuenanzahl nachgewiesen wurden. Zur Vermeidung eines Eintretens der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (hier: Tötungstatbestand) ist eine Vergrämung in angrenzende Lebensräume vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür ist die zwischen der Gemeinde Modautal und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg getroffene vertragliche Vereinbarung.

### Eingriffskompensation

Dem Bebauungsplan 2. Änderung "Kleingartenanlage" wird eine Teilfläche von 2.929 qm der nach folgend dargestellten Ökokontofläche der Gemeinde Modautal (Gemarkung Asbach, Flur 4, Flurstück 89/1 tlw.) mit einem Biotopwert von 26.361 Biotopwertpunkten als Kompensationsfläche zugeordnet.



# GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB auf Grundlage des § 233 BauGB gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722))
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI.
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509))
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG) die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

# VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage", 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 statt. Der Auslegungszeitraum und -ort wurden am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.07.2016 unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 19.08.2016 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 20.03.2017 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

### I. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2017 den Bebauungsplan mit Planzeichnung,

dem Textteil zum Bebauungsplan, der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen (Bestands- und Maßnahmenkarte) gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen

während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 10.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 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 10.04.2017 und Fristsetzung bis 15.05.2017 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 Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 26.06.2017 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 18.12.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil zum Bebauungsplan, der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen (Bestands- und Maßnahmenkarte sowie der faunistischen Untersuchung) wird

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal Modautal, den 15.01, 2018

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

### 9. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB): Der Beschluss der Satzung wurde am 4.2.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, Modautal, den 30.01.2018

Verwaltungsbehörde.



Satzung Odenwaldstraße 34 Ausfertigung 64397 Modautal Datum der letzten Änderung

Gemeinde Modautal

