



Textliche Festsetzungen (Satzung)

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf vier WE pro Grundstück begrenzt. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt.

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

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- 3.2 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
- 3.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse II begrenzt.
- 3.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Der Bezugspunkt ist, wie im Planteil gekennzeichnet, der Grenzstein (10,0m üNN) an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches, an der Grenze von Baugebiet zu angrenzender Verkehrsfläche (mit der Flurstücknummer 139, nicht ausgebauter Feldweg).



WALDZENTRALE AM MÜHLBERG
Bauzucht

21. FEB. 2012

„Am Muhlberg“

Der angegebene Wert für die zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Antennen, etc. Die FH darf hierdurch um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

- 4.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- 4.4 Die Gebäude sind traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuführen.
- 4.5 Gebäudelängen über 16,0 m sind unzulässig.

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

- 5.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungs- und Erschließungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 5.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 15 m von der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Feldweg) zulässig.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

7. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 2):

- 7.1 Die Maßnahmenflächen A und B dienen der Kompensation des Eingriffs entsprechend § 14 (2) HENatG in Verbindung mit § 19 BNatSchG.



7.2 Maßnahmenfläche A

Extensivierung der bestehenden Wiesenfläche durch folgende landespflegerische Maßnahmen:

- Es sind maximal 2 Mahdtermine im Jahr zugelassen. Die erste Mahd im Jahr darf nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 01. Oktober erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Alternativ hierzu darf die Fläche extensiv beweidet werden. In dem Fall ist die Maßnahmenfläche A mit einem Zaun von der Maßnahmenfläche B zu trennen, um Störungen zu vermeiden. Es ist ein Bodenabstand des Zauns von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

7.3 Maßnahmenfläche B

Entwicklung eines Hochstaudensaums entlang der Modau durch folgende landespflegerische Maßnahmen:

- Diese Fläche ist sich selbst zu überlassen, um natürliche Sukzession zu ermöglichen.
- Im Abstand von 5 Jahren ist die Maßnahmenfläche B zu mähen, um eine Verbuschung zu unterbinden. Die Mahd darf nicht vor dem 01. Oktober erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

8. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

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

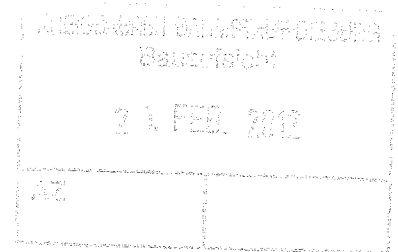
- 9.1 Gemäß Planzeichnung ist entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs eine geschlossene Pflanzung aus mindestens 2 Arten einheimischer und standortgerechter Laubsträucher, z.B. aus nachfolgender Auswahlliste, anzulegen und als geschnittene Hecke mit einer maximalen Höhe von 2 m im Bestand zu erhalten. Der maximale Pflanzabstand beträgt 1 m.
- 9.2 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Auswahlliste) zu erfolgen.



- 9.3 Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum, z.B. aus nachfolgender Auswahlliste, anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4 Auswahlliste einheimischer und standortgerechter Laubgehölze

Bäume:

Acer campestre*	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus*	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrrus communis	- Wildbirne
Quercus robur*	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Hochstämmige Obstbäume	



Sträucher:

Cornus mas*	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	- Roter Hartriegel
Corylus avellana*	- Haselnuss
Crataegus monogyna*	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Prunus spinosa*	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa glauca	- Hechtrose
Rubus fruticosus*	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein

* schnittverträgliche Gehölze für Hecken

- 9.5 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
- Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm
- Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm
- Baumarten Grundstücksfreiflächen: H 3xv; Mindeststammumfang 16-18 cm



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

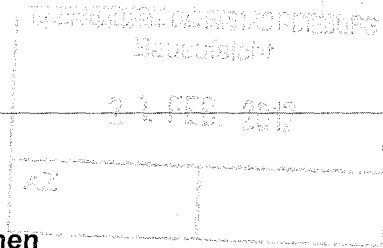
- 1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.
- 1.2 Innerhalb eines Gebäudes ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
- 1.3 Sattel- oder Schleppgauben sind als Dachaufbauten nur bergseits zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben auf der bergseitigen Dachseite darf höchstens 1/3 der Trauf-länge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,0 m betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

- 2.1 Mauern als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Endhöhe von 1,6 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig.
- 2.2 Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.
- 2.3 Zaunanlagen sind ansonsten bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.4 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen für Heckenpflanzungen ist unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.



4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen.

C. § 42 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser

- 1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern
 - auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern.
 - in Zisternen zu sammeln und (z. B. für die häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) zu verwenden.
 - dezentral zu sammeln und in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke abzuleiten. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- 1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.



21. FEB. 2012

AZ.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen 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 Baumpflanzungen zu beachten.

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

3. Abwasserbehandlung:

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

4. Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, vor Umsetzung der Bauleitplanung eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet einzuholen, um die Tragfähigkeit des Untergrunds sicherzustellen.

5. Brand- und Katastrophenschutz:

Hinsichtlich des Brandschutzes sind Bestimmungen aus § 3 Abs. 1 Nr.4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus §§ 17 und 41 der Hessischen Bauordnung (HBO) und dem DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 zu technischer Ausgestaltung und Menge der Löschwasserversorgung sowie zur Gestaltung von Feuerwehrezufahrten und -gängen zu beachten. Hierüber ist ggf. ein Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.