

Bebauungsplan "Am Sandberg"

Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 86/15 tlw. und Flur 5, Nr. 45/1 tlw., 45/2, 45/3, 45/6, 47 tlw. (Teilgeltungsbereich 1)
Gemarkung Neunkirchen, Flur 2, Nr. 124 (Teilgeltungsbereich 2)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B) sowie Hinweisen (Teil C), sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sandberg“ der Gemeinde Modautal. Die zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
H. (Hessische Bauordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungserrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Es wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Katastrophenschutzlager festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die der o.g. Zweckbestimmung dienen
- Stellplätze sowie deren Zuwegungen und Zufahrten
- sonstige Freiflächen, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen (bspw. Übungsfäche, Stauraum, Spielgeräte, Gartenmobiliar)

2 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 bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl wird auf GRZ = 0,6 festgesetzt.
- 2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl: Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 10 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf OK = 8,00 m. Die OK wird bestimmt als Oberkante der Attika als höchsten Punkt des Gebäudes. Ist keine Attika vorhanden, so gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.5 Überschreitung vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Bauteile (z.B. Blitzschutzanlagen, Antennen, Belüftungstechnik) um bis zu 2,00 m überschritten werden. Bei der Aufstellung von Solaranlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) um bis zu 1,50 m zulässig.

- 2.6 Bestimmung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung: Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der für die Erschließung des Baugrundstückes maßgeblichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte (Mitte der Gebäudeingangsseite) und Straßennachse der anbahnenden Straße.

- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudengrenzen über 50 m zulässig sind.

- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt.

- 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

- 5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 88 TKG) bleiben hiervon unberührt.

- 7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der zum Abfangen von Geländeveränderungen erforderlichen Stützmauern zur Errichtung des Bauvorhabens auch über das sonstige Maß der HbO hinaus zulässig.

- 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfremachung ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor dem Eingriff eine fachgutachterliche Kontrolle des Baufeldes auf mögliche Brutstätten durchzuführen und das Vorliegen von Nistplatzverhältnissen sicher auszuschließen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 8.2 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreifläche ist ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lichteinträge zu vermeiden.
- 8.3 Im Straßenbereich sind blickdichte Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

- 8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (i. S. d. § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- Externe Kompensationsmaßnahmen
- Auf der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „G₁“ ist gemäß dem Maßnahmenkonzept (s. Eingriff-Ausgleichskonzeption als Anlage zum Umweltbericht) die Extensivierung einer mind. 5.000 m² Teilfläche vorzunehmen und ein mind. 100 m langer und mind. 15 m breiter Altrastretten aus ein- und überjährigen Beständen stehen zu lassen.

- 8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- hier: Extensivierung und Belassen von Altrastbeständen

- 8.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Ortsrandeingerüstung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.7 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 8.8 Hinweise der Kartengrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

- 8.9 Fließgewässer und Fließrichtung
- Fließgewässer und Fließrichtung

- 9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- 9.1 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (SUN)“ ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbäume zu versehen.

- 10 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einjährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweijährige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelegt einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m).

- Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 5-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.

- 4 Brand- und Katastrophenschutz
- Das Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen dient der Kompensation von Abgängen von Höhlenbäumen und soll die Habitatqualität (Quartierverbund) langfristig sicherstellen. Eine Installation von Nist- und Fledermauskästen sollte während des Winterhalbjahres bis spätestens Mitte Februar erfolgen, um in der folgenden Brut- und Reproduktionsphase die Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

- Es wird empfohlen, die Dachflächen (mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten, Belichtung oder technische Antennenteile) und soweit möglich die Gebäudefassade der vorgesehenen Gebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kübel- oder -Mauerwerk, z.B. gemäß Pflanzliste II unter Abschnitt C, Nr. 7.2) extensiv zu begrünen. Eine anliegende Dachflächenbegrünung zur zusätzlichen Nutzung von Photovoltaikanlagen ist ebenso empfehlenswert.

- Die vorzunehmende CEF-Maßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Flurstück 87/1 zur Neupflanzung von Gehölzen/Gebüschen auf 100 m Länge bei 10 m Breite wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Untere Naturschutzbehörde gesichert.

- 5 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. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauserien ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

- 6 Verwenden von Niederschlagswasser
- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen, z.B. nach Merkblatt ATV-DINWK M 153, in Zuleitern, Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und zu Übungsbecken verwendet oder der Versickerung zugeführt werden. Das Arbeitsblatt DIN-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

- Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

- Nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Für die Einleitung ist ein Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Zu keiner Zeit dürfen wassergefährdende Stoffe bzw. die Qualität des Gewässers verschlechternde Stoffe in das Gewässer gelangen. Zudem ist gemäß DIN-A 153 nachzuweisen, dass keine unzulässige Gewässerbelastung zu erwarten ist. Weiterhin darf es durch die Einleitung zu keiner hydraulischen Überlastung des Gewässers kommen.

- Im Falle einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer muss dies schädlos erfolgen sowie keine Erosionsschäden oder Auskolkungen an Ufer oder Sohle entstehen.

- Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder ggf. nach einer Vorbehandlung zuzuführen.

- 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

- 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

- 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

- 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

- 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.