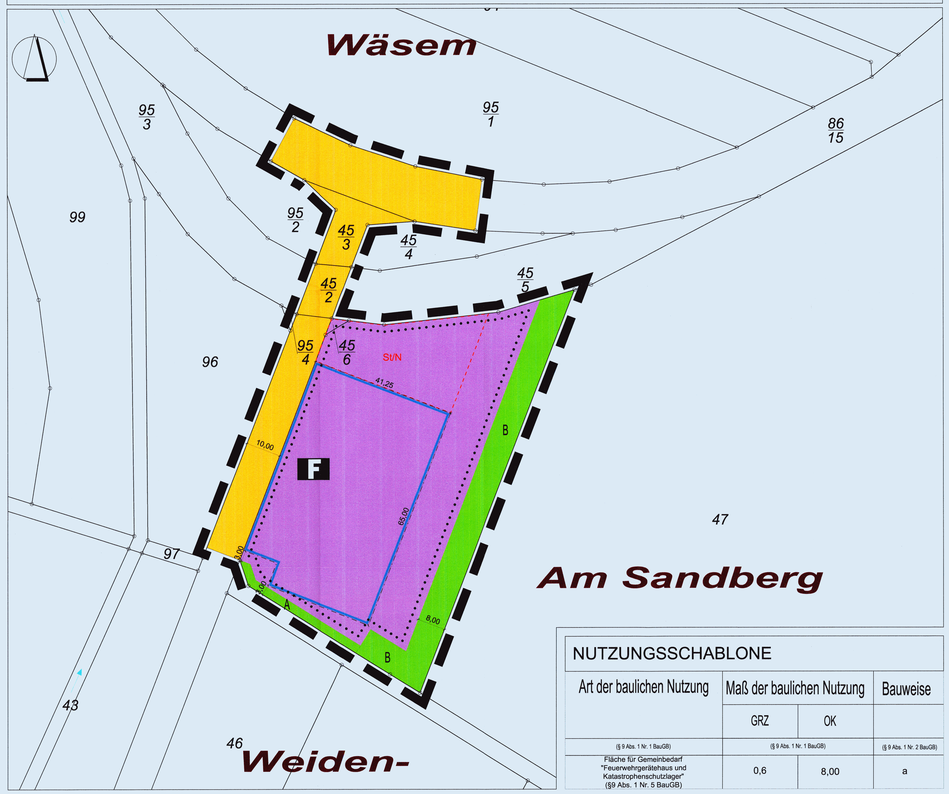
Bebauungsplan "Am Sandberg"

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)

Gemeinde Modautal

PLANZEICHNUNG - TEILGELTUNGSBEREICH 1



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GRZ	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutzlager" (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	0,6	8,00	a

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
   - F — Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) hier: Feuerwehr und Katastrophenschutzlager
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - OK — Oberkante baulicher Anlagen
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - AB — Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - G_1 — hier: Extensivierung und Belassen von Altgrasbeständen
6. Sonstige Planzeichen
   - SUN — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise der Kartengrundlage

- 129 — vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
- Fließgewässer und Fließrichtung

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

A Planungsrechtliche 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 dir o.g. Zweckbestimmung dienen
- Stellplätze sowie deren Zuwegungen und Zufahrten
- sonstige Freiflächen, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen (bspw. Übungsfläche, 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 § 19 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 Baugrundstücks maßgeblichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte (Mitte der Gebäudelängsseite) und Straßenachse der anbaufähigen 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 Gebäudelängen 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)" sowie 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. § 68 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 die zum Abfangen von Geländeversprüngen 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)

8.1 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung 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 Reproduktionsstätten 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 Lockeffekte zu vermeiden.

8.3 Im Straßenbereich sind blendarme 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 „G_1" 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 Altgrasstreifen aus ein- und überjährigen Beständen stehen zu lassen.

Pflege:

Der Altgrasstreifen darf nicht gedüngt oder gemulcht werden und ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, 1. Schnitt Anfang bis Mitte Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September bis Mitte Oktober. Das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen. Die Schnitthöhe hat mindestens 10 cm zu betragen, der Schnitt ist von innen nach außen und alternierend durchzuführen.

9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

9.1 *Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten vorgelagert 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 zweireihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten vorgelagert 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 6-10 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 St/N) 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 Baumschutzbügel zu versehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind ausschließlich Flach- oder Pultdächer bis zur einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

1.2 Materialwahl

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 unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zu der öffentlichen Verkehrsfläche sind offene Einfriedungen (z.B. Zäune aus Metall wie Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Endhöhe von 1,80 m zulässig, gemessen ab der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.

2.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenze sind ebenfalls offene Einfriedungen bis zu einer Endhöhe von 2,00 m zulässig.

2.3 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

2.4 Bei der Anlage von Hecken als Einzäunung sind diese durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölze/ Straucharten herzustellen (s. Pflanzliste I, Abschnitt C, Nr. 7.1). Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.5 Im Bereich der Ein- und Ausfahrten zu der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Sichtdreiecke nach RAS-K-1 einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante freizuhalten.

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

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Aufgrund der notwendigen Feuerwehrübungen auf der Übungsfläche, den Zufahrten zur Halle sowie den angrenzenden Stellplätzen ist die Verwendung eines wasserundurchlässigen Belags unvermeidbar.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- oder Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmapflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kennzeichen, 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.

Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Ver-ordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Zur Verbesserung und weiteren positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die Einbringung der „guten Böden" auf landwirtschaftliche Flächen mit „schlechteren Böden" im Zuge möglichen Bodenabtrags im Plangebiet aufgrund der Baumaßnahme empfohlen.

3 Schutz von Versorgungsleitungen

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 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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Über die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist sich vor der Ausführung von Bauvorhaben zu erkundigen.

4 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Merkblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils geforderte Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) 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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

5 Kampfmittel

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.

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 Bewirtschaftungsanlagen, z.B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Zisternen, Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und zu Überzwecken verwendet oder der Versickerung zugeführt werden. Das Arbeitsblatt DWA-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 DWA-M 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 schadlos 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. noch 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 Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

7 Pflanzenlisten

7.1 Pflanzenliste I Bäume und Straucharten/ Sträucher für Heckenpflanzungen

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	*Berberis vulgaris*	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix aurelana	Ohr-Weide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Salix caprea	Salweide	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Schling- und Kletterpflanzen:	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidate	Wilder Wein
Polygonum aubertii	

Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv. mind. 200-250,

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7.2 Pflanzenliste II Pflanzen für Dachbegrünungen

Sedum (Gattung)	*Mauerpfeffer/Fetthenne*
Sempervivum (Gattung)	*Hauswurz*
Saxifraga (Gattung)	*Steinbrech*
Antennaria dioica	*Katzenpfötchen*
Campanula cochleariifolia	*Zwerg-Glockenblumen*
Koeleria glauca	*Blaugrünes Schillergras*
Bistra media	*Zittergras*
Stipa capillata	*Haar-Federgras*
Achillea millefolium	*Wiesen-Schafgarbe*
Iris pumila-Hybriden	*Zwerg-Schwertlilien*
Thymus Hybriden	*Polster- Thymian*

7.3 Pflanzliste III Baumpflanzungen „Fläche für Stellplätze und Nebenanalagen"

Platanus x hispanica	*Platanen*
Corylus columna	*Baumhasel*
Ameiancher arborea 'Robin Hill'	*Felsenbirne*
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	*Schmalblättrige Esche*
Fraxinus Excelsior	*Esche*
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	*Stadtbirne, Chinesische Wildbirne*
Carpinus betulus 'Fastigiata'	*Pyramiden-Hainbuche*
Sorbus aria	*Mehlbeere*
Tilia tomentosa 'Brabant'	*Silberlinde*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*

Pflanzqualitäten:

Laubbäume: StU mind. 16/18 cm Obstbäume: StU mind. 12/14 cm

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **11.07.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sandberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **11.07.2016** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom **18.07.2016** bis einschließlich **19.08.2016** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am **13.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
3. 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 Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
4. Abwägungsvermerk:
   Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **18.05.2020** geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.
5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **18.05.2020** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **03.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen hat in der Zeit vom **13.07.2020** bis einschließlich **14.08.2020** öffentlich ausgelegen.
6. 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 **08.07.2020** und mit Fristsetzung bis einschließlich **14.08.2020** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
7. Abwägungsvermerk:
   Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **15.12.2020** geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.
8. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Am Sandberg" in ihrer Sitzung am **15.12.2020** 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 übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den

Siegel — Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
   Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
    Der Beschluss der Satzung wurde am **09.04.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den 12.04.2021

Siegel — Bürgermeister

RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), das zuletzt durch Art. 17 Hess. Ausländer-TeilhabeG Kommunalpolitik vom 7.5.2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 Erstes G zur Änd. des WasserhaushaltsG vom 19.6.2020 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2020 I Seite 1408) geändert worden ist.

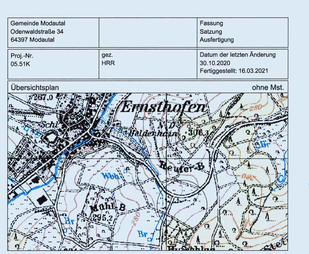
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Art. 11 Hessisches G zur Kompensation von Gewerbesteuerausfällen vom 4.9.2020 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 05.51K	gez. HRR	Datum der letzten Änderung 30.10.2020 Fertiggestellt: 16.03.2021

Übersichtsplan — ohne Mst.



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Am Sandberg"
Gemarkung Ernsthofen, Flur 4 und
Gemarkung Neunkirchen, Flur 2
Satzung

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Fachbereich 41
18. APR. 2021

Maßstab 1 : 500 — Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieurbüro —— GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de