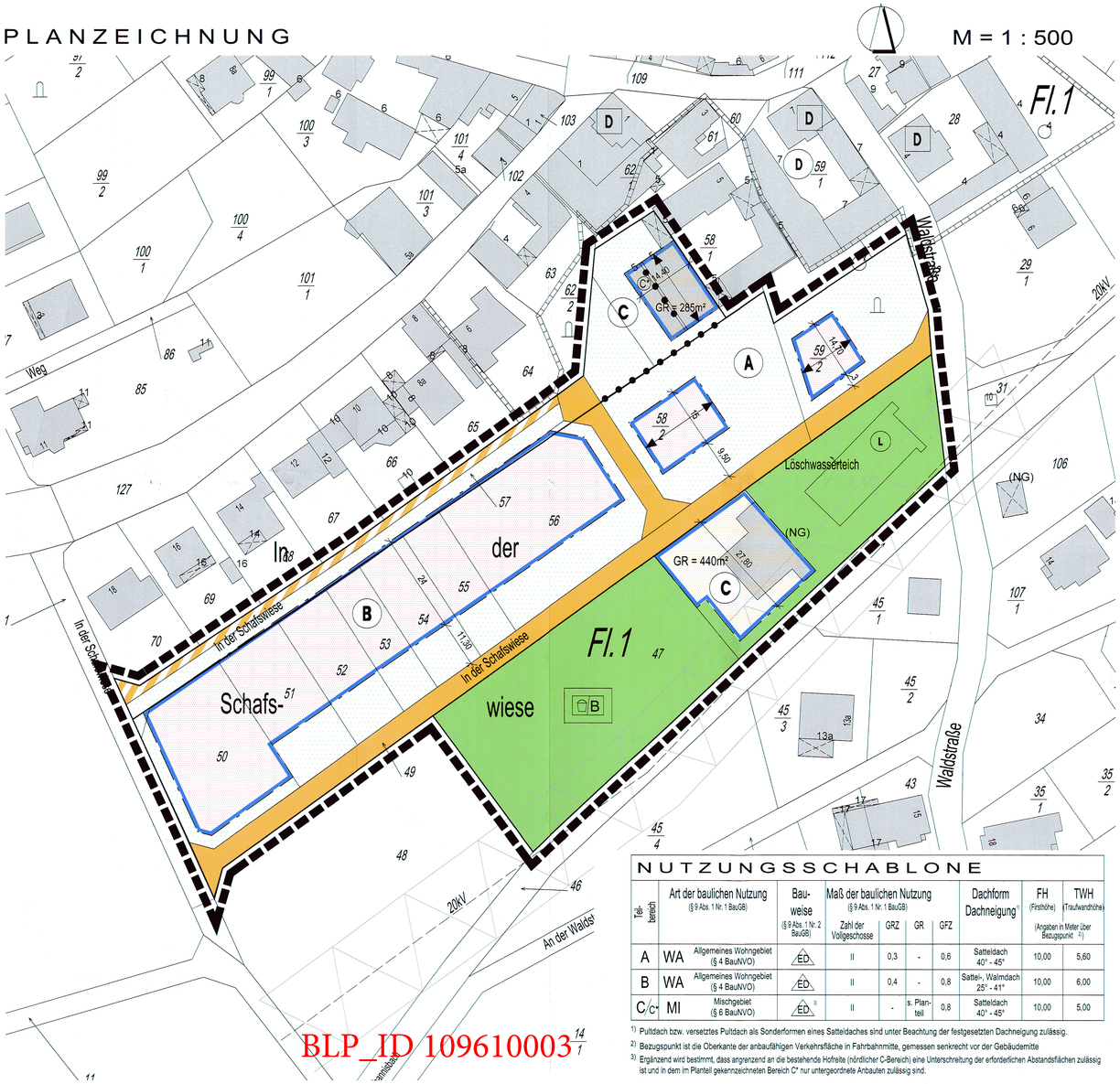
GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan "In der Schafswiese", 1. Änderung

PLANZEICHNUNG

M = 1 : 500



BLP_ID 109610003

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				Dachform Dachneigung[1]	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt [2])	TWH (Traufwandhöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt [2])
				Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GR	GFZ			
A	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,3	-	0,6	Satteldach 40° - 45°	10,00	5,60
B	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	-	0,8	Sattel-, Walmdach 25° - 41°	10,00	6,00
C/C*	MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	ED [3]	II	-	s. Plan-teil	0,8	Satteldach 40° - 45°	10,00	5,00

1) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
2) Bezugspunkt ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte
3) Ergänzend wird bestimmt, dass angrenzend an die bestehende Hofreite (nördlicher C-Bereich) eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen zulässig ist und in dem im Plantteil gekennzeichneten Bereich C* nur untergeordnete Anbauten zulässig sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr.1, § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 (2) Nr:4 und (4), § 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

- oberirdische 20kV Freileitung der HSE mit mit erforderlichem Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr:5 und (4), § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

- Grünflächen Zweckbestimmung siehe Planteil
- Zweckbestimmung hier: Spiel-/ und Bolzplatz
- Zweckbestimmung: Löschwasserteich

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Wald mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: private Gartenfläche

Hinweise

- Angrenzende Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Angrenzende Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Verlauf des Baches in der Ausgleichsfläche
- Gebäude, Bestand

TEILGELTUNGSBEREICH A

BLP_ID 109610004

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Schafswiese", 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2014 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
   Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 14.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014 öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.07.2014 zur Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:
   Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit,(§13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§13 Abs. 2 BauGB i. V. m.§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 29.09.2014 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 29.09.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens-
schritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan "In der Schafswiese", 1. Änderung bestehend, bestehend aus Planzeichnung, Textteil zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung , wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
den 01.10.2014

GEMEINDE MODAUTAL Siegel

Bürgermeister

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

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
   Der Beschluss der Satzung wurde am 07.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "In der Schafswiese", 1. Änderung, tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
den 10.11.2014

GEMEINDE MODAUTAL Siegel 1

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich ihres sachlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „In der Schafwiese" (Ursprungsplan) im Ortsteil Klein-Bieberau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die vorliegenden 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 In den Teilbereichen A und B wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Im Teilbereich C wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet (MI)" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende, gemäß § 6 BauNVO mögliche Nutzungen sind unzulässig: Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise möglichen Nutzungen.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 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.

2.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die Traufwandhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) Dieser ist bezogen auf die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche der Straße „In der Schafswiese" in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Der angegebene Wert darf durch technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

3.1 Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (i. V. m. § 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (um bis zu 1,50 m) der im Plantteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Wintergärten, Treppen und Podeste, technische Bauteile etc., ist im Sinne des § 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. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen 15 m² nicht überschreiten.

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

4.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:

4.3.1 Teilbereich A: sind dem Hauptgebäude zuzuordnen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3.2 Teilbereiche B und C: Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich in einer Tiefe von 7,0 m gemessen ab der Grundstücksgrenze zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

4.4 Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze) darf das Maß von insgesamt 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z. B. zwei Einfahrten zu je 3,00 m) ist zulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 2 nebeneinander liegende und direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbare Stellplätze zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 2 WE je Gebäude begrenzt.

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

6.1 Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist unzulässig.

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

7.1 Auf der als Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist der vorhandene Fichtenbestand abschnittsweise zu entfernen und durch einen Erlen-Eschen-Bestand zu ersetzen.
Dazu sind die auf der Fläche vorhandenen Fichten zu entnehmen. Unmittelbar am Gewässer sind Schwarzerlen (Alnus glutinosa) anzupflanzen, ansonsten ist ein Mischbestand aus Schwarzerle und Gemeiner Esche (Fraxinus excelsior) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Veränderungen an Gewässerlauf und Gelände sind nicht zulässig.

8. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

8.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Auswahlliste – soweit nicht bereits vorhanden - anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Laubbäume gemäß Nr. 9.1 sind hierauf anzurechnen.

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
Pyrus communis	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Hochstämmige Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Carnus 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 fructicosus	- Brombeere
Sorbus domestica	- Spelerling
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

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

9. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

9.1 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Laubbäume insbesondere die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ersatzpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

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 Kupferbleicheindeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.

1.2 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.

1.3 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens ⅔ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudegiebelwand muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Traufe und Giebelwand gebildete Linie.

1.4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf ausschließlich luft- und wasserdurchlässig befestigt werden.

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

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; sie sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Artenliste) anzulegen.

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

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

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.2 Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, ebenfalls als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

4.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 51 (3) HWG):

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern
- durch Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen auf den befestigten Flächen selbst zu versickern.
- in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwerten (z. B. häusliche Brauchwasnernutzung, Gartenbewässerung, etc.)
- dezentral zu sammeln und in dezentrale oder 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 oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen.

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.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für die geplanten Einzelbauvorhaben in den Teilbereichen A und C ist wegen der Nähe zum Kulturdenkmal „Gesamtanlage Klein Bieberau" gemäß § 16 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz jeweils eine eigenständige denkmalschutzrechtliche Stellungnahme einzuholen.

2. 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.
Auf der Parzelle der Gemarkung Klein-Bieberau Flur 1 Nr:48 verläuft oberirdisch eine Versorgungsleitung (20KV), die derzeitlich Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

Telekommunikation:
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Sollte beim Erschließungsträger der Wunsch bestehen, dass das Neubaugebiet an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden soll, bitten wir aus Koordinationsgründen uns 3 Monate vor Baubeginn entsprechend zu informieren.

3. Versickerung von Niederschlagswasser:
Sind bei einem Gebäude Dachflächenanteile über 50 m² der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt oder sind Dachrinnen und Fallrohre aus diesen Materialien hergestellt, ist eine Versickerung ggf. nicht erlaubnisfrei; in diesen Fällen sind entsprechende Informationen einzuholen und ggf. eine Erlaubnis zu beantragen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

4. Brand- und Katastrophenschutz:
4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter 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. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.
Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
4.2 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.

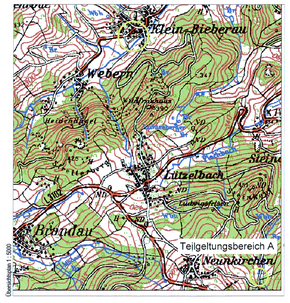
5. Wasserversorgung:
Die Versorgung des Ortsteils Klein-Bieberau erfolgt über einen Hochbehälter. Aufgrund der topographischen Lage des Behälters, steht im gesamten Ortsteil und somit auch im Plangebiet ein Wasserdruck von ca. 8bar an. Für die private Wasserversorgung sind daher entsprechende Maßnahmen zur Druckminderung vorzusehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen):
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Spielplatz mit Rasenfeld für Ballspiele (Bolzwiese) bzw. in der Nähe des Schützenhauses, welches vollständig eingehaust ist, befindet. Es ist daher im Zuge der Nutzung des Spiel-/Bolzplatzes von zeitweiligen Lärmbeeinträchtigungen auszugehen.
Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe ggf. geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Es. sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezonen (z. B. Schlafzimmer) müssen auf der dem Übungsgelände abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
Dieser Eintrag ist dem Bauträger, Besitzer und den Mietern der Häuser zur Kenntnis zu geben. Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Gemeinde oder die Betreiber der Sportanlagen und des angegliederten Übungsgeländes können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

"In der Schafswiese"
1. Änderung



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

HÜTTENFELDER STRASSE 7
64653 LORSCH
FON: 06251 - 584783 0
FAX: 06251 - 584783 1

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

Maßstab:	1 : 500 / 1: 1000
Stand:	Satzung
Datum:	November 2014
Proj.- Nr.:	05.43P

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENI
INFRASTRUKTURELLE PRO

2501