GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

"Zwischen Brandauer Weg und Johannisbach"

für die Flurstücke in der Gemarkung Webern,
Flur 5, Nr. 123/1 (tlw.), 123/7 und 123/10

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Anliegerstraße

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.2.2 Erhaltung von Gehölzen

15. Sonstige Planzeichen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Ergänzende Planzeichen

1 Nummer des Gebietes

Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

Bestehende Gebäude

Bestehender Privatweg

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (Kanaldeckel)

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen

§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB: Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **28.04.2008** beschlossen.

§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **26.05.2008** bis einschließlich **27.06.2008**, öffentlich ausgelegt.

§ 10 Abs. 1 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **18.08.2008** als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt wurden und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

Modautal, den 27. Aug. 2008 Siegel Bürgermeister Jörg Lautenschläger

§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ***06.02.2009*** des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Modautal

Modautal, den 06. Feb. 2009 Siegel Bürgermeister Jörg Lautenschläger

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebiet	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)	TWH (Traufwandhöhe)
				Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		(Angaben in Meter über Bezugspunkt)	
1	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E	III	0,3	0,6	Sattel-, Walmdach 20° - 45° a. T.	15,5[2]	
2	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E	II	0,3	0,6		10,0[3]	6,0 m

1) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
Bei Pultdächern bezieht sich die Traufwandhöhe auf die höhere Gebäudewand.

2) Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des in der Planzeichnung gekennzeichneten Kanaldeckels als Teil der Oberfläche des Brandauer Weges. Einzelne Gebäudeteile mit bis zu 10% Anteil an der Grundfläche dürfen eine Höhe von bis zu 18,0 m über dem Bezugspunkt erreichen.

3) Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche des Brandauer Weges (s. textl. Festsetzung A.2.3.)

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Zwischen Brandauer Weg und Johannisbach". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (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 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

2.1 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.
2.2 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 (4) BauNVO bleiben unberücksichtigt.
2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Als Bezugspunkt für Gebiet 2 gilt die Oberkante der Fahrbahn des Brandauer Weges, welche jeweils der Mitte des Grundstücks lotrecht zuzuordnen ist, gemessen in der Gebäudemitte. Für die überbaubare Fläche im Bereich des Gebäudes Brandauer Weg 15 (Gebiet 1) gilt der im Planbild angegebene Bezugspunkt.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
3.3 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 (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, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

4.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO Die folgenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
a) Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.
b) Nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen i. S. d. § 14 BauNVO.
c) Oberflächenbefestigungen für Wege, Freitreppen, Rampen, Terrassen etc.
Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO
4.2 Innerhalb des Gebietes 1 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der westlichen Grenze des Gebietes 2 zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

6.1 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.).

7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 Gemäß Planzeichnung ist entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs eine geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen im Bestand zu erhalten. Dazu ist die vorhandene Hainbuchenhecke zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste zu ersetzen. Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,5 m bei Sträuchern bzw. 5,0 m bei Bäumen. Die Hecke darf durch Grundstückszugänge von max. 2m Breite unterbrochen werden.
7.2 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Auswahlliste) zu erfolgen.
7.3 Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Auswahlliste anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
7.4 Auswahlliste einheimischer und standortgerechter Laubgehölze

Bäume:

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

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
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 fructicosus	- Brombeere
Sorbus domestica	- Speierling
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

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

7.5 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 Aus gestalterischen Gründen wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.
1.2 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.
1.3 Innerhalb des Gebietes 2 ist je Gebäude nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
1.4 Sattel- oder Schleppgauben als Dachaufbauten sind zulässig.
Innerhalb des Gebietes 2 darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite höchstens $^2/_3$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss hier mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 1,0 m betragen. Als Gebäudeecke 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 Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
2.2 Zur Abgrenzung der Grundstücke sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,5 m über Geländeoberkante. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,0 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; diese sind aus einheimischen und standortgerechter Gehölzarten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen für Heckenpflanzungen ist unzulässig.

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

3.1 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:

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

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.

Telekommunikation:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. Verwenden von Niederschlagswasser:

3.1 Die Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, hierzu wird auch auf das hessische Wassergesetz (§ 42 (3) HWG) verwiesen. Das Ableiten von Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, Verkehrs- oder sonstigen befestigten Flächen in Wohngebieten in die belebte obere Bodenzone kann im Allgemeinen als unschädlich für Grundwasser und Boden betrachtet werden. In der Regel wird seitens der unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis in diesen Fällen nicht als erforderlich betrachtet.
3.2 Anfallendes Niederschlagswasser sollte daher, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, sondern ist
- 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.
3.3 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 3.2 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

4. Wasserschutzgebiete:

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zonen III der festgesetzten Wasserschutzgebiete der Trinkwassergewinnungsanlagen Klein-Bieberau. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Schutzgebietsverordnungen und den daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz 42/1997 S. 3130 sowie StAnz 27/1975 S.1204).
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist daher bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Erlaubnis zu beantragen (s. a. § 3 der Schutzgebietsverordnungen).

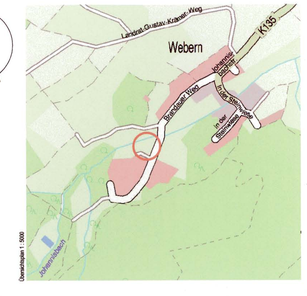
5. Brand- und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 (1) Nr. 4 Hessisches Gesetz 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 unter Beachtung der entsprechenden baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). 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-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) 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.

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan

"Zwischen Brandauer Weg und Johannisbach"



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

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689120
FAX: 06252 - 689129

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

Maßstab: 1 : 500

Planstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Datum: 18. August 2008

Proj.-Nr.: 05.17P

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIE
INFRASTRUKTURELLE PROJ.

2013