Bebauungsplan "Südlich des Brandauer Weges Nr. 7"

Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5, Nr. 38/1, 39, 35 teilweise (Teilgeltungsbereich 1)

Gemeinde Modautal

PLANZEICHNUNG

Teilgeltungsbereich 2 (Kompensationsfläche):
Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 6, Nr. 11 Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Erhaltung von Bäumen
   - Anpflanzen von Bäumen
3. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilgeltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
   - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,00	10,00	ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
   - GRZ Grundflächenzahl
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TWH Traufwandhöhe
   - FH Firsthöhe
3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - ED – offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Erhaltung von Bäumen
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilgeltungsbereich 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - Ga – Umgrenzung von Flächen für Garagen

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
   - vorhandene Gebäude
   - 301/1 – vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
2. Sonstige Hinweise
   - 3.05 / 1 – Bemassung [Angaben in Meter]

INFRAPRO
Ingenieur — 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

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Brandauer Weges Nr. 7". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

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

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

1.1 Es wird **„Allgemeines Wohngebiet"** (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), sowie Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
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 = 0,6 überschritten werden.

2.3 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als der höchste Punkt des Gebäudes bestimmt. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Abbildungen 1:
Definition der zulässigen Gebäudehöhen bei Pultdach (links) und verwalmtem Pultdach (rechts)

2.4 Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung:
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche (hier: Brandauer Weg) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese können gemäß § 23 (3) BauNVO durch ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z. B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind. Freitreppen und Terrassen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga)" zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze auch innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)" zulässig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind von Abstellplätzen für KFZ in jeglicher Art freizuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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

6.1 Flurstück Nr. 35 (teilweise) wird gemäß seiner realen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und übernimmt die Erschließung der neuen Baugrundstücke. Flurstück Nr. 39 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des rückwärtigen landwirtschaftlichen Grundstücks.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Strom- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

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

8.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichtemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingt Lockeffekte zu vermeiden.

8.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

8.3 In Teilgeltungsbereich 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind insgesamt 25 Obstbäume mit einem Mindestabstand von 10 m anzupflanzen. Zur Erleichterung der Pflege, können die Bäume in Reihen gepflanzt werden. Es sind Hochstämme mit einer Mindeststammhöhe von 180 cm und einem Mindeststammumfang von StU 8-10 zu verwenden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen. Der vorhandene Baum ist zu erhalten. Abgänge sind durch Hochstammobstbäume zu ersetzen. Eine temporäre Schafbeweidung mit flexiblem Knotengitterzaun ist zulässig, eine Zaunstellung sowie eine Beweidung mit Koppelhaltung sind hingegen unzulässig. Die Neupflanzungen sind durch Wildverbissmanchetten vor Wildschäden zu schützen.

8.4 Im Teilgeltungsbereich 2 sind vier Nistkästen für den Star anzubringen. Das Anbringen der Nisthilfen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen, sobald die Stämme der neu zu pflanzenden Bäume eine gewisse Stärke entwickelt haben.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

9.1 Die in Teilgeltungsbereich 1 zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind 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 der Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind mit heimischen Laubbaumarten oder Obstsorten/stämmen, bspw. gemäß der unter Abschnitt C, Pkt. 6 integrierten Pflanzlisten, zu ersetzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Gestaltung von Dachflächen:

1.1.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 40° zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.1.2 Dächer ab einer Dachneigung ≥10° sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegeln einzudecken.

1.1.3 Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) sind von dieser Regelung ausgenommen und damit zulässig.

1.1.4 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

1.2 Material:
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so vorzunehmen, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

1.3.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattelgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

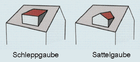
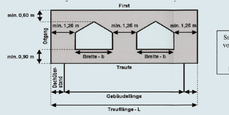


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

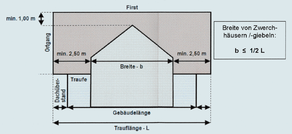
1.3.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen. Bei Doppelhäusern sind diese Maße für jede der beiden Doppelhaushälften einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeseiten ohne Ortgang, gilt jeweils die verlängerte Außenwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze.



Summe der Gesamtbreite von Dachaufbauten und -einschnitten:
$b_1 + b_2 + b_n < 2/3$ L

Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteigaube)

1.3.3 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.



Breite von Zwerchhäusern / -giebeln:
b ≤ 1/2 L

Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhauser / -giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

1.3.4 Dachaufbauten auf Garagen sind unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländesprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen, bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C), zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Einfriedungen aus Gabionenelementen sind unzulässig.

2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparishecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

2.4 Außer den benannten und geregelten Zäunen und Hecken sind keine weiteren Anlagen, z. B. aus anderen Materialien, zur Grundstückseinfriedung zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breitfugenpflaster) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

3.2 Alternativ können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn Gründe des Grundwasserschutzes oder des barrierefreien Ausbaus dies erfordern und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal erfolgt.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig oder teilversiegelt auszubilden.

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) 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 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 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 geltenden 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.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.
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. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.
Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 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.
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.
Der Teilgeltungsbereich 1 liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebiet, sodass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden nicht zulässig sind.

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. Pflanzenlisten

6.1 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
Betula pendula	Birke	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Eßs-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Salix aurelania	Ohr-Weide	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Geeignete Bäume für Verkehrsinseln / Stellplätze

Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Schmalblättrige Esche
Fraxinus Excelsior "Altena"	Esche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadtbirne Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 14/18.
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obsträume StUmind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

7. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

7.1 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. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser, aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

7.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. Arbeitsblatt DVWA-A 138 und Merkblatt DVWA-M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

7.3 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfähig, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.

7.4 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.

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

8. Artenschutz

8.1 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

8.2 Beschränkung der Rodungszeit
Die Rodung von Gehölzen muß außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.
Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung baubeschnitt und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden. Auf die Erforderne einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

8.3 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren
Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermausklasten bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

9. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III eines rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes Zone III, des Brunnen Klein-Bieberau, Modautal. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz. Nr. 27/1975, S.1204) wird hingewiesen.

10 Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt wurde. Demnach liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über die Grundwassersituation und die Bodenverhältnisse vor. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet vernässungsgefährdet (sehr hohe Grundwasserstände bei Flurabständen von 0 bis 3,00m) ist. Bei vernässungsgefährdeten Gebieten handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.
Künftigen Bauherren wird dringlich empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Grundwasser- und Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.
Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

11. Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet ein Streuobstbestand, der dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG unterliegt. Auf die Erforderns eines Befreiungsantrag nach § 67 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 3 BNatSchG vor Durchführung der