

Bebauungsplan "Südlich des Brandauer Weges Nr. 7"

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

Gemeinde Modautal

PLANZEICHNUNG



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. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	II	0,4	6,00	10,00	ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 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
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Verkehrsweg
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilgeltungsbereich 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze
 - Umgrünung von Flächen für Garagen
- II. Hinweise**
 1. Hinweise der Kartengrundlage
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
 2. Sonstige Hinweise
 - Bemassung (Angaben in Meter)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs 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.

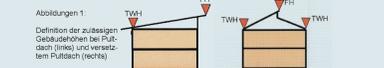
Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (BauNutzungsverordnung) I. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - 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 Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

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



- Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufrontigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche (hier: Brandauer Weg) in Fahrbahnmittellinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen oder Bauteile der baulichen 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)

- Bauweise (§ 22 BauNVO): Es gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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, Freitritten und Terrassen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carpools) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sind von Abstellplätzen für KFZ in jeglicher Art freizuhalten.

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

- 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 (6) BauNVO).

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

- 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)

- 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)

- Für die Beleuchtung der Grundstücksflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lichteinträge zu vermeiden.
- Im Straßenbereich sind blinde Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Absstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- In Teilgeltungsbereich 2 ist eine Streubewässerung 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 200 bis 210 zu verwenden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen. Der vorhandene Baum ist zu erhalten. Abgänge sind durch Hochstammobstbäume zu ersetzen. Eine temporäre Scharbewässerung mit flexiblem Knotenregler ist zulässig, eine Zaunstellung sowie eine Beweidung mit Koppelhaltung sind hingegen unzulässig. Die Neupflanzungen sind durch Wildverbissmaßnahmen vor Wildschäden zu schützen.
- Im Teilgeltungsbereich 2 sind vier Nistkästen für den Star anzubringen. Das Anbringen der Nistkästen 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)

- 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 Obstbaumarten, bspw. gemäß der unter Abschnitt C, Pkt. 6 integrierten Planzeitanlagen, 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)

- Gestaltung von Dachflächen:
 - 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.
 - Dächer ab einer Dachneigung 21° sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegeln einzudecken.
 - Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikmodule) sind von dieser Regelung ausgenommen und damit zulässig.
 - Die Dachdeckung ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
 - 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
 - Dachaufbauten und -einschnitte:
 - Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegäuben oder stehende Giebeln (Satteltäube) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dachanschnitte sind ebenfalls zulässig.
- 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 Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte:
 - Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegäuben oder stehende Giebeln (Satteltäube) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dachanschnitte sind ebenfalls zulässig.



Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

- Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Traufbreite (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,50 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Giebeln muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen. Bei Doppelhäusern sind diese Maße für jede der beiden Doppelhaushälften einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeenden ohne Ortsgang, gilt jeweils die verlängerte Außenwand entlang der jeweiligen Grundstücksgegend.

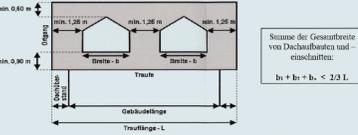


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachaufbauten (hier Beispiel: Satteltäube)

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

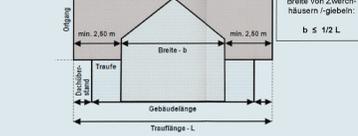


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhaus-/gebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

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

- Mauern als Grundstücks-Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeveränderungen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1.1. i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Brettezzaun) 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 Holzgelen, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C), zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungesägten Wechsel von Klempner zu gewährleisten. Einfriedungen aus Gabelnetzelementen sind unzulässig.
- 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 Chamaecyparideen sowie reinen Nadelgehölzarten ist unzulässig.
- Außer den benannten und geregelten Zäunen und Hecken sind keine weiteren Anlagen, z. B. aus anderen Materialien, zur Grundstücks-Einfriedung zulässig.

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

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

- Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig oder teilversiegelbar auszubilden.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturelle Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch Zulassung, 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 Fundamente, z. B. Scherben, Stängelsteine, Skeletreste 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 Planarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauführer auf die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherungsabstände 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 ergreifen. 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 Einströmmen 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. Ergibt 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 Fachgutachten 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 Munitionbelastung vor. Dies erbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabwache zu untersuchen. Soweit im Zuge von Baubarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Pflanzenlisten

- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispieltabelle gemäß nachstehender Planzeitanlage) zu erfolgen.

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Harlekuhne
Castanea sativa	Eich-Kastanie
Prunus serotina	Waldleiche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix aurantia	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Eberesche
Ulmus glabra	Weiden-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus regia	Walnuss
alle, regionale Obstbaumarten (Hochstamm)	

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze

- | | | |
|-----------------------|------------|---------------------------------|
| Amaranthus arbores | Rohr-Hilf | Fallerkrone |
| Fraxinus angustifolia | Reiswald | Schnittkräftige Eiche |
| Fraxinus excelsior | Alteiche | Eiche |
| Pyrus calleryana | Charlebois | Stadtrahe, Chinesische Wildrose |
| Carpinus betulus | Fastigata | Pyramiden-Harlekuhne |
| Sorbus aria | Magnolia | Milchbuche |
| Tilia tomentosa | Brandt | Silberlinde |

Schling- und Kletterpflanzen:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| Lonicera periclymenum | Waldgelbstift |
| Lonicera caprifolium | Jeltingerleibler |
| Parthenoclimber | Wilder Wein |
| Poligonum aviculare | Schlingendorn |

6.2 Planzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250, Obstbäume StU mind. 6/10, Sträucher: mind. 2-3xv >60/100

6.3 Planzabstände:

Bei allen Planzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

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

- 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.
- Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. Anbauabstatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 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 erst nach einer fachlichen Untersuchung zu erlauben, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.
- Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dachdeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.
- 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

- Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späterem 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, Zauneidechsen). 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 Bußgelder- und Strafverfahren des §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.
- 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 biologische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt 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 Fachgutachten 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.

9. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III eines rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes Zone III „des Brunnens Klein-Bieberau, Modautal“ (siehe Karte der Wasserschutzgebiete). Die Zone III des Brunnens Klein-Bieberau, Modautal ist als Trinkwasserschutzgebiet eingestuft. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebieteverordnung (SAnz. Nr. 27/97, S.1204) wird hingewiesen.

10. Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 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 versenkungsgefährdet (sehr hohe Grundwasserstände bei Flurstücken von 0 bis 3,00m) ist. Bei versenkungsgefährdeten 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 Grundwasserüberständen zu rechnen. Infolge dieser Grundwasserüberstände sind auch mit Setzungen und Schrägungen des Untergrundes zu rechnen. Künftigen Bauherren wird dringlich empfohlen, ein vorhabenbezogenes Grundungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Grundwasser- und Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Traufseitige Versenkungsgefährdung) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Wer in ein verunreinigtes oder versenkungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Verunreinigungen trifft, kann bei auftretenden Verunreinigungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserständen sind ausgeschlossen.

RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung

- das Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des § 245 c BauGB gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzweckverordnung (PlanZV) 80 in der Fassung vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- das Hessische Bauordnungsgesetz (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutz der Kulturlandländer (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):** Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung