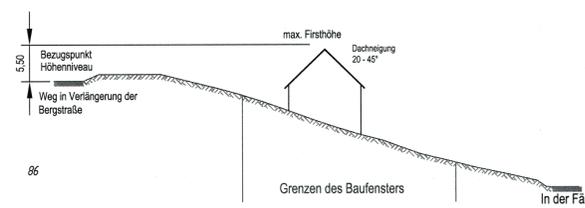


Bebauungsplan "In der Fäll" der GEMEINDE MODAUTAL im Ortsteil Klein-Bieberau

PLANZEICHNUNG
M 1: 1000

SCHNITT A-A' M 1: 500



LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.2.1. Dorfgebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

9. Grünflächen

Private Grünfläche - Garten

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

13.1. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.2.2. Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ergänzende Planzeichen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude (Bestand)

NUTZUNGSSCHABLONE

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 ¹⁾ Dachneigung	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt ²⁾)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	E	II Zahl der Vollgeschosse	0,3 GRZ 0,6 GFZ Sattel-, Walmdach 20° - 45°	5,5

¹⁾ Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
²⁾ Bezugspunkt ist die Höhe des gemäß Schnitt A-A' zugeordneten Weges.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Modautal „In der Fäll“. 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:

- Als Art der baulichen Nutzung wird „Dorfgebiet (MD)“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- Die gemäß § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

- 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.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die Firsthöhe. Dieser ist bezogen auf die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche der Straße „Bergstraße“ und in der Schnittdarstellung A-A' gekennzeichnet. Der angegebene Wert darf durch technische Bauteile wie z. B. Antennen, Schornsteine etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planstell 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:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO:
- Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Dorfgebiets (MD) zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools) sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Breite des Einfahrtsbereichs der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze) darf das Maß von insgesamt 5,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

5. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese im Bestand zu erhalten. Dazu ist der vorhandene Obstbaumbestand von mindestens 30 Obstbäumen zu erhalten. Zusätzlich sind auf mindestens 10 % der Fläche Baumpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen im Bestand zu erhalten bzw. anzulegen. Für Neu- oder Nachpflanzungen sind ausschließlich regionaltypische Hochstamm-Obstbäume der nachfolgenden Auswahlhilfe zu verwenden. Je Baum sind 10 qm anzurechnen. Darüber hinaus ist entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereichs ein geschlossener Gehölzbestand als ungeschnittene Hecke mit Baumreihe im Bestand zu erhalten. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Laubsträucher der nachfolgenden Auswahlhilfe zu verwenden. Der maximale Pflanzabstand für Sträucher beträgt 1,5 m, für Bäume 10 m. Die bestehende Wiesenvegetation ist durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten. Hierzu ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder extensive Beweidung (keine Koppelhaltung) vorzunehmen. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Abgrabungen oder Aufschüttungen, Befestigungen und bauliche Maßnahmen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.
- 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.).

6. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Auswahlhilfe) zu erfolgen.
- Innerhalb des Dorfgebiets (MD) sind mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche zusätzlich zu Festsetzung 5.1 mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen der nachfolgenden Auswahlhilfe zu bepflanzen. Je Baum sind 10 qm, je Strauch 4 qm anzurechnen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten sind zusätzlich zu Festsetzung 5.1 mindestens 10 hochstämmige Obstbäume oder sonstige einheimische und standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Auswahlhilfe im Bestand zu erhalten. Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich Arten der nachfolgenden Auswahlhilfe zu verwenden.
- Auswahlhilfe einheimischer und standortgerechter Laubgehölze:

Bäume:

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

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Hundrose
Rosa glauca	- Hechtrose
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

Regionaltypische Hochstamm-Obstbäume:

Äpfel: Bismarckapfel, Brettacher, Champagner Renette, Goldpamäne, Gewürzluiken, Reichsheimer Mostapfel, Rheinischer Winterambour, Schöner von Boskoop
Birnen: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Geilerts Butterbirne, Gute Graue
Südkirschen: Burlat, Korbia, Teikners Schwarze
Zwetschen: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche
Sonstige: Speierling, Walnuss

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

- Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereichs ein geschlossener Gehölzbestand als ungeschnittene Hecke mit Baumreihe im Bestand zu erhalten. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Laubsträucher der voranstehenden Auswahlhilfe zu verwenden. Der maximale Pflanzabstand für Sträucher beträgt 1,5 m, für Bäume 10 m. Eine Unterbrechung der Fläche im Bereich des bestehenden Zugangs vom Weg „In der Fäll“ für eine Durchfahrt von 3 m Breite ist zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

- 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.
- Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
- Sattel- oder Schieppgauben als Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,0 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.):

- Als Einfriedungen des Baugebiets und der privaten Grünfläche zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, bis zu einer Endhöhe von 1,7 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- Als Einfriedung sind ebenfalls zulässig: diese sind durch eine Mischung von mindestens 2 einheimischen und standortgerechten Gehölzarten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen für Heckenpflanzungen ist unzulässig.
- Eine Einfriedung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nicht zulässig.

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

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

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

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- 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.).

C. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

- Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern z. B.
 - 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 DWA-Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. anzulegen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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 Baumfirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen an Kabel- und Leitungsbeständen zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,5 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 auszuführen.

3. Abwasserbehandlung:

Die Einleitung von Drainage- oder Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Modautal sind zu beachten (aktueller Stand: 01.01.2008).

4. Brand- und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit 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 (Löscheiteich 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. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

für die Flurstücke in der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 2 Nr. 89, 90 und 91 (tlw.)

PLANVERFAHREN

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

§ 2 Abs. 1 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **03.07.2006** beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom **31.07.2006** bis einschließlich **21.08.2006** öffentlich ausgestellt.

§ 4 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **21.07.2006** und Fristsetzung bis einschließlich **21.08.2006** versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **13.10.2008** bis einschließlich **14.11.2008**, öffentlich ausgestellt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **26.01.2009** als Satzung beschlossen.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal

Modautal, den 14. DEZ. 2015



Bürgermeister Jörg Lautenschläger

§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am **14.12.2008** des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal

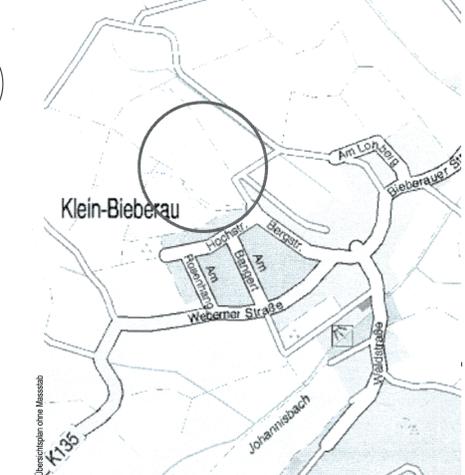
Modautal, den 14. DEZ. 2015



Bürgermeister Jörg Lautenschläger



GEMEINDE MODAUTAL Ortsteil Klein-Bieberau Bebauungsplan "In der Fäll"



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

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

Fon: 06252 - 689090
 Fax: 06252 - 689091

Mail: mail@infra-pro.de
 Web: www.infra-pro.de

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTE

2568

Maßstab: 1 : 1000

Planstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

Datum: 8. März 2010

Proj.-Nr.: 05.14P