

Bebauungsplan "Kegelplatz/Bärenberg", 1. Änderung der GEMEINDE MODAUTAL

für die Flurstücke in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 1 Nr. 6 und Flur 3 Nr. 76 tlw.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal, "Kegelplatz/Bärenberg" 1. Änderung. 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)

- A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:**
- Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- A.2 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Ergänzend wird die Traufwandhöhe festgesetzt, welche sich aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachauf ergibt.
 - Innerhalb der Teilbereiche sind nur Einzelhäuser zulässig.
- A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (Angaben gemäß Nutzungsschablone) durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn die Baugrenzen eingehalten werden.
- A.4 § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:**
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Stellplätze und Garagen ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A.5 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
- Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht in Anspruch genommene Grundstücksflächen sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.
 - Ausgleichsfläche – Extensivwiese:** Auf der als Fläche ist die bestehende Wiesenvegetation im Bestand zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Dazu ist die Fläche zweimal im Jahr im Zeitraum zwischen Ende Juni und Ende September zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung mit mineralischen Düngemitteln und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Auf der Fläche sind in regelmäßigen Abständen mindestens acht regionaltypische Hochstamm-Obstbäume (z. B. der nachfolgend aufgeführten Sorten), Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, aus extrawertem Stand mit Drahtballierung, anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.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 Artenliste) zu erfolgen.

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre ^{1,2,3}	Feldahorn
Acer platanoides ¹	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus ¹	Bergahorn
Betula pendula ¹	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus ^{1,2,3}	Hainbuche
Prunus avium ¹	Vogelkirsche
Prunus padus ¹	Traubenkirsche
Pyrus communis ^{1,2,3}	Wildbirne
Salix caprea ¹	Schwärze
Sorbus aucuparia ¹	Eberesche
Tilia cordata ¹	Winter-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme
	Acer campestre ^{1,2,3}
	Carpinus betulus ^{1,2,3}
	Cornus mas ^{1,2,3}
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana ¹
	Crataegus monogyna ^{1,2,3}
	Ligustrum vulgare ¹
	Lonicera xylosteum ¹
	Ribes alpinum ¹
	Rosa arvensis
	Rosa canina ¹
	Sambucus nigra ¹
	Feldahorn
	Hainbuche
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Hassel
	Engfrüchtiger Weißdorn
	Liguster
	Rote Heckenkirsche
	Alpen-Johannisbeere
	Feldrose
	Hundsrose
	Schwarzer Holunder

¹ kleinkronige/ mittelgroße Bäume
² schnittverträgliche Heckengeholze
³ ungiftige, für Kinder ungefährliche Arten

Schling- und Kletterpflanzen:	Waldrebe	Regionaltypische Hochstamm-Sorten:	Apfel	Bismarckkapfel
Clematis vitalba				
Hedera helix	Efeu			Goldparmäne
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt			Kaiser Wilhelm
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber			Reichelsheimer Mostapfel
Parthen. tricuspid. "Veitchii"	Wilder Wein	Birnen	Alexander Lukas	
Polygonum aubertii	Schlingknötchen		Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
		Süßkirschen		
		Zwetsche		Hauszwetsche

6.2 Im Plangebiet B sind mindestens 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Arten der oben aufgeführten Auswahlliste, Mindeststammumfang 16-18 cm, zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

- B.1 § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
- Im Teilbereich A sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Im Teilbereich B Sattel- und Walmdächer.
 - Die Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- B.2 § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**
- Einfriedungen sind nur als maximal 1,5 m hohe Maschendrahtzäune, als Laubgehölzhecken aus einheimischen Straucharten (z.B. Vorschlagsliste) oder als Kombination von beiden zulässig. Es ist ein Bodenabstand von 10cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- B.3 § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Wegen und Stellplätzen**
- Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- B.4 § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen**
- Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

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 (HENatSchG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

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

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

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

- Einfahrtsbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen gemäß textliche Festsetzungen Punkt A 6.2
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Gebäudebestand
- Firstlinie

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Traufwandhöhe (in m über NN)
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	△	II	Satteldach 25° - 45° a.T.	508,50
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	△	II	Sattel/Walmdach 25° - 45° a.T.	508,50

C Hinweise

C.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skeletreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

Das Gebiet des o.a. Bebauungsplanes liegt entsprechend der Ausweisung der Denkmaltopografie des Landkreises Darmstadt-Dieburg innerhalb eines denkmalpflegerischen Interessenbereiches. Die Denkmalschutzbehörde behält sich vor, bei der Vorlage konkreter Bauanträge denkmalschutzrechtliche „Auflagen und Bedingungen“ zum Schutze der Umgebung zu formulieren.

C.2 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen.

C.3 Verwenden von Niederschlagswasser (§ 42 (3) HWG)

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern auf wasserundurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern. Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

C.4 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Brandau (heute Modautal), Ortsteil Lützelbach vom 25.04.1973. In diesem Zusammenhang ist die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. Nr.26/1973 S. 1180), geändert durch die Verordnung vom 11.09.1997 (StAnz. 97 S. 3130) zu beachten.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

C.5 Brandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löscheinheit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 313 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 und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwassertrichter, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) 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.

PLANVERFAHREN

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

§ 2 Abs. 1 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **10.05.2010** beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 14.05.2010.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **24.05.2010** bis einschließlich **28.06.2010**, öffentlich ausgelegt.

§ 4 Abs. 2 BauGB: förmliche 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 **17.05.2010** und Fristsetzung bis einschließlich **28.06.2010** versandt.

§ 10 Abs. 1 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **25.10.2010** als Sitzung 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 **- 8. Nov. 2010**
Bürgermeister Jörg Lautenschläger

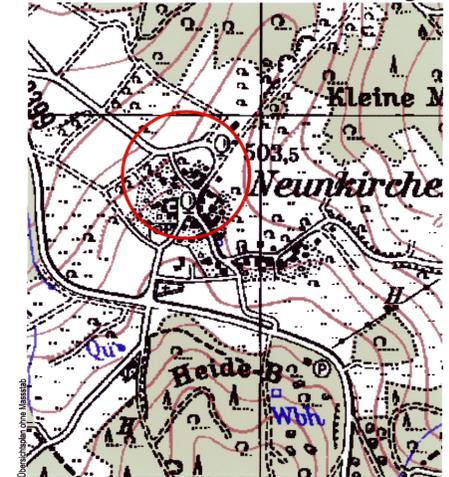
§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am **12.11.2010** des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal
Modautal, den **15. Nov. 2010**
Bürgermeister Jörg Lautenschläger



GEMEINDE MODAUTAL Bebauungsplan "Kegelplatz/Bärenberg", 1. Änderung



Maßstab: 1 : 500
Planstand: Sitzung gem. § 10 (1) BauGB
Datum: 25. Oktober 2010
Proj.-Nr.: 05.21P



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

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FO: 06252 - 689090
FAX: 06252 - 689091

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

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEUR
INFRASTRUKTURELLE PRG 2177