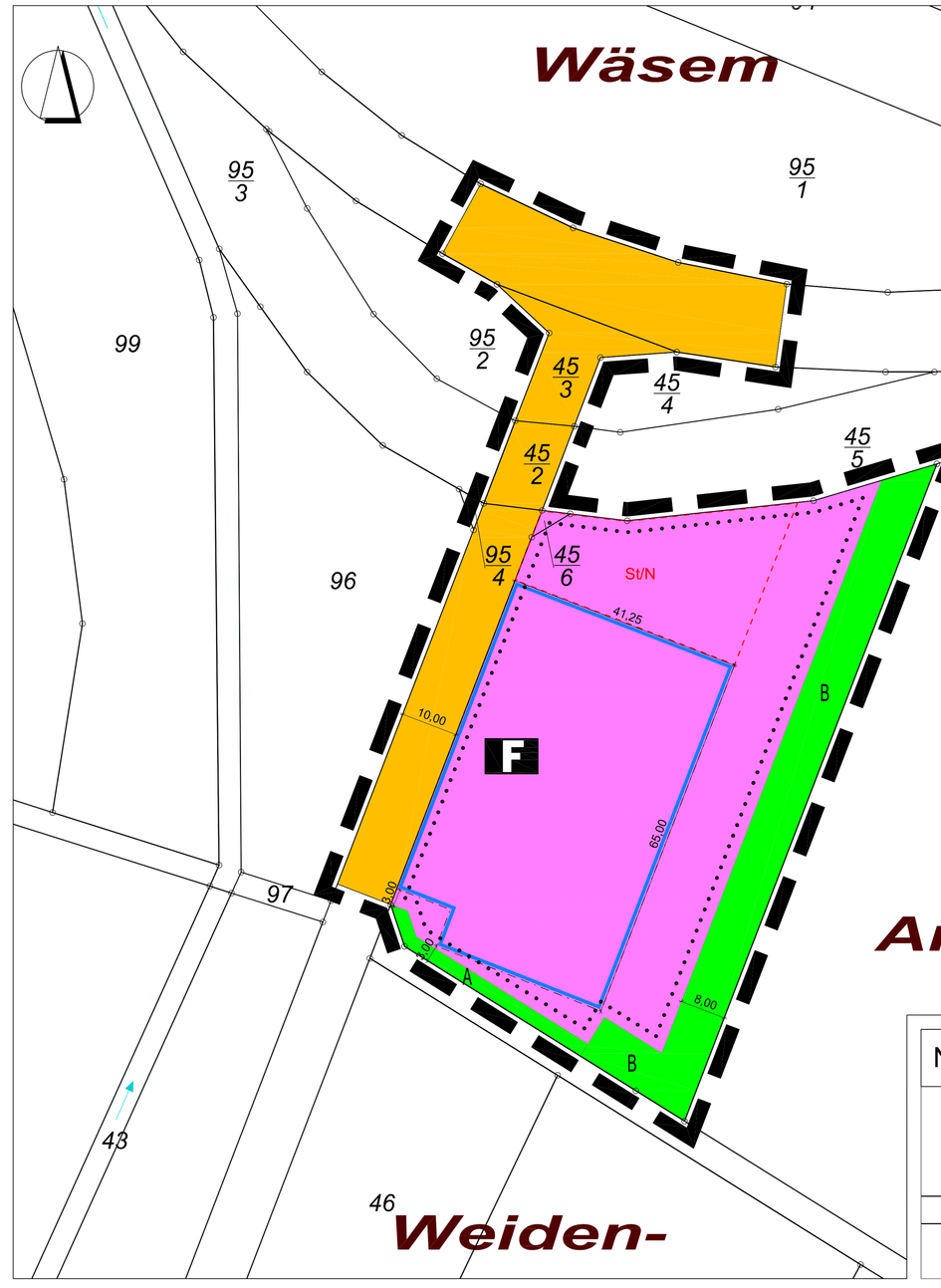
Bebauungsplan "Am Sandberg"

Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 86/15 tlw. und Flur 5, Nr. 45/1 tlw., 45/2, 45/3, 45/6, 47 tlw. (Teilgeltungsbereich 1)
Gemarkung Neunkirchen, Flur 2, Nr. 124 (Teilgeltungsbereich 2)

Gemeinde Modautal

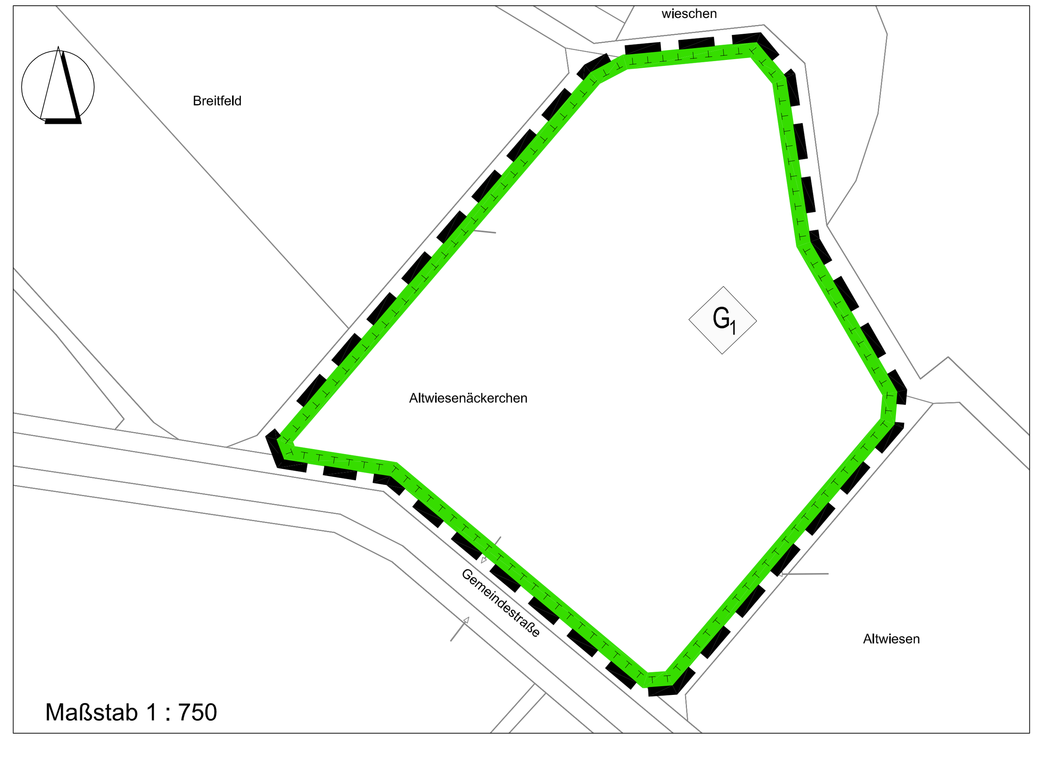
PLANZEICHNUNG - TEILGELTUNGSBEREICH 1



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GRZ	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutzlager" (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	0,6	8,00	a

PLANZEICHNUNG - TEILGELTUNGSBEREICH 2



Maßstab 1 : 750

Ingenieur-Gesellschaft Dr. Ackermann
Höllerhäuser Straße 7
64653 Lorsch
Tel. 06251 / 584 783 0
Fax 06251 / 584 783 1
mail: mail@ifr-sprc.de
web: www.infrapro.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB
   - F — Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) hier: Feuerwehr und Katastrophenschutzlager
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - OK — Oberkante baulicher Anlagen
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   - a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   - B — Baugrenze (§ 23 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - AB — Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Hier: Extensivierung und Belassen von Altgrasbeständen
6. Sonstige Planzeichen
   - S/N — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise der Kartengrundlage

- 129 — vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
- Fließgewässer und Fließrichtung

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B) sowie Hinweisen (Teil C), sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sandberg" der Gemeinde Modautal. Die zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch); BauNVO (Baunutzungsverordnung); HBO (Hessische Bauordnung); i. V. m. (im Verbindung mit); i. S. d. (im Sinne des)

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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Es wird „Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Katastrophenschutzlager festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die der o.g. Zweckbestimmung dienen
- Stellplätze sowie deren Zuwegungen und Zufahrten
- sonstige Freiflächen, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen (bspw. Übungsfläche, Staurraum, Spielgeräte, Gartenmobilar);

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 bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl wird auf GRZ = 0,6 festgesetzt

2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
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 = 0,7 überschritten werden.

2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf OK = 8,00 m.
Die OK wird bestimmt als Oberkante der Attika als höchsten Punkt des Gebäudes. Ist keine Attika vorhanden, so gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

2.5 Überschreitung von festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Bauteile (z.B. Blitzschutzanlagen, Antennen, Belüftungstechnik) um bis zu 2,00 m überschritten werden.
Bei der Aufstellung von Solaranlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) um bis zu 1,50 m zulässig.

2.6 Bestimmung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung:
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der für die Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte (Mitte der Gebäudelängsseite) und Straßenachse der anbaufähigen Straße.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt.

4 Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (S/N)" sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

5 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich die zum Abtragen von Geländesprüngen erforderlichen Stützmauern zur Errichtung des Bauvorhabens auch über das sonstige Maß der HBO hinaus zulässig.

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

8.1 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor dem Eingriff eine fachgutachterliche Kontrolle des Baufeldes auf mögliche Brutstätten durchzuführen und das Vorliegen von Reproduktionsstätten sicher auszuschließen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Besinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreifläche ist ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) Beleuchtung zu verwenden, um bewuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

8.3 Im Straßenbereich sind biencamme Bekeuchungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (i. S. d. § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung „G.1" ist gemäß dem Maßnahmenkonzept (z. Eingriff-/Ausgleichskonzeption als Anlage zum Umweltbericht) die Extensivierung einer mind. 5.000 m² Teilfläche vorzunehmen und ein mind. 100 m langer und mind. 15 m breiter Altgrasstreifen aus ein- und überjährigen Beständen stehen zu lassen.

Pflege:

Der Altgrasstreifen darf nicht gedüngt oder gemulcht werden und ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt Anfang bis Mitte Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September bis Mitte Oktober. Das Mähgut ist abzuräumen und unter Nutzung zuzuführen. Die Schnitthöhe hat mindestens 10 cm zu betragen, der Schnitt ist von innen nach außen und alternierend durchzuführen.

9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

9.1 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist in Teilbereich A eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelagert einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich B der festgesetzten Grünfläche ist eine mindestens zweireihige Hecke aus heimischen Baum- und Sträuchern vorgelagert einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; (Gehölze: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 %; (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m);.

Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegenseitander versetzt anzulegen. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen" im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei sind pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vieltätigen Gehölzschnitter zu ermöglichen.

9.2 Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanagen S/N) ist je fünf Stellplätze mind. ein Laubbaum (StU mind. 16 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12 cm), jeweils mind. 3x verpflanzt ; z B. gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² Grundfläche mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zum Schutz der Baume sind Baumschutzbügel zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform sind ausschließlich Flach- oder Pultdächer bis zur einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

1.2 Materialwahl
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.

2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zu der öffentlichen Verkehrsfläche sind offene Einfriedungen (z.B. Zäune aus Metall wie Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Endhöhe von 1.80 m zulässig, gemessen ab der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.

2.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenze sind ebenfalls offene Einfriedungen bis zu einer Endhöhe von 2,00 m zulässig.

2.3 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

2.4 Bei der Anlage von Hecken als Einzäunung sind diese durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölze / Straucharten herzustellen (s. Pflanzliste I, Abschnitt C, Nr. 7.1). Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.5 Im Bereich der Ein- und Ausfahrten zu der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Sichtdreiecke nach RAS-K-1 einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante freizuhalten.

3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Aufgrund der notwendigen Feuerwehrübungen auf der Übungsfläche, den Zufahrten zur Halle sowie den angrenzenden Stellplätzen ist die Verwendung eines wasserundurchlässigen Belags unverneidbar.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- oder Hausgartenfläche 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 Bodenkriminäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sinc in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2 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, Dezernat IV/Da 41.6, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des §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.

Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Ver-ordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m² auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Zur Verbesserung und weiteren positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die Einbringung der „guten Böden" auf landwirtschaftliche Flächen mit „schlechteren Boden" im Zuge möglichen Bodenabtrags im Plangebiet aufgrund der Baumaßnahme empfohlen.

3 Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauführer 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 geltender 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.

4 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwasseremenge 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 W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils geforderte Löschwasseremenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasservorräten (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, 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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

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 Verwenden von Niederschlagswasser

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. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z.B. nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153, in Zisternen, Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und zu Übungszwecken verwendet oder der Versickerung zugeführt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Für die Einleitung ist ein Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Zu keiner Zeit dürfen wassergefährdende Stoffe bzw. die Qualität des Gewässers verschlechternde Stoffe in das Gewässer gelangen. Zudem ist gemäß DWA-M 153 nachzuweisen, dass keine unzulässige Gewässerbelastung zu erwarten ist. Weiterhin darf es durch die Einleitung zu keiner hydraulischen Überlastung des Gewässers kommen.

Im Falle einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer muss dies schadlos erfolgen sowie keine Erosionsschäden oder Auskolkungen an Ufer oder Sohle entstehen.

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

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 Pflanzenlisten

7.1 Pflanzliste I Bäume und Straucghehölze für Heckenpflanzungen

Die Bepflanzung mit Baumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielsweise gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	*Feldahorn*	*Berberis vulgaris*	*Berberitze*
Acer platanoides	*Spitzahorn*	*Corylus avellana*	*Gemeine Hasselnuss*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*	*Cornus sanguinea*	*Roter Hartriegel*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*Crataegus spp.*	*Weißdorn-Arten*
Castanea sativa	*Eßs-Kastanie*	*Lonicera xylosteum*	*Heckenkirsche*
Pinus sylvestris	*Waldkiefer*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Prunus padus	*Traubenkirsche*	*Rosa canina*	*Hundsrose*
Prunus avium	*Vogelkirsche*	*Sambucus nigra*	*Schwarzer Holunder*
Salix aurelania	*Öhr-Weide*	*Sorbus aria*	*Mehlbeere*
Salix caprea	*Salweide*	*Sarothamnus scoparius*	*Besenginster*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*		
Tilia cordata	*Winter-Linde*		
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*		
Juglans regia	*Walnuss*		

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Schling- und Kletterpflanzen:

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

Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv, >50/100

7.2 Pflanzenliste II Pflanzen für Dachbegrünungen

Sedum (Gattung)	*Mauerpfeffer/Fetthenne*
Sempervivum (Gattung)	*Hauswurz*
Saxifraga (Gattung)	*Steinbrech*
Antennaria dioica	*Katzenpfötchen*
Campanula cochleariifolia	*Zwerg-Glockenblumen*
Festuca ovina	*Schafschwingel, Zwillingsgras*
Erica media	*Zittergras*
Stipa capillata	*Haar-Federgras*
Achillea millefolium	*Wiesen-Schafgarbe*
Iris pumila-Hybriden	*Zwerg-Schwertlilien*
Thymus Hybriden	*Polster-Thymian*

7.3 Pflanzliste III Baumpflanzungen „Fläche für Stellplätze und Nebenanalagen"

Platanus x hispanica	*Platanen*
Corylus colurna	*Baumhasel*
Amelanchier ertorea 'Robin Hill'	*Felsenbirne*
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	*Schmalblättrige Esche*
Fraxinus Excelsior	*Esche*
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	*Stadtbirne, Chinesische Wildbirne*
Carpinus betulus 'Fastigiata'	*Pyramiden-Hainbuche*
Sorbus aria	*Mehlbeere*
Tilia tomentosa 'Brabant'	*Silberlinde*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*

Pflanzqualitäten:

Laubbäume: StU mind. 16/18 cm Obstbäume: StU mind. 12/14 cm

8 Artenschutz

Das Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen dient der Kompensation von Abgängen von Höhlenbäumen und soll die Habitatqualität (Quartierverbund) langfristig sicherstellen. Eine Installation von Nist- und Fledermauskästen sollte während des Winterhalbjahres bis spätestens Mitte Februar erfolgen, um in der folgenden Brut- und Reproduktionsphase die Functionsfähigkeit sicherzustellen.

Es wird empfohlen, die Dachflächen (mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten, Belichtung oder technische Anlagenteile) und soweit möglich die Gebäudefassade der vorgesehenen Gebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung, z.B. gemäß Pflanzliste II unter Abschnitt C, Nr. 7.2) extensiv zu begrünen. Eine entsprechende Dachflächenbegrünung zur zusätzlichen Nutzung von Photovoltaikanlagen ist ebenso empfehlenswert.

Die vorzunehmende CEF-Maßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Flurstück 87/1 zur Neupflanzung von Gehölzen/Geloischen auf 100 m Länge bei 10 m Breite wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Untere Naturschutzbehörde gesichert.

9 Verwendung regenerative Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

10 Grundwasersituation 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.

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, aufstehendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. angeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser" steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

11 Waldabstand

Im Falle eines Waldeingriffes in die nördlich und/oder südlich angrenzenden Waldflächen (Flurstücke 45/ 4, 45 /5, 95/2, 95/ 3 sowie 46 und 50) ist ein forstrechtliches Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

Auf die Einhaltung eines Waldabstandes zur Vermeidung von Gefahrenquellen (z.B. Windwurf, Brandgefahr, etc.) aufgrund eines zu geringen Abstandes von Gebäude und Waldfläche wird hingewiesen.

12 Verkehrssicherheit

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit am Planstandort und der angrenzenden Kreisstraße K 134 sollten auf beiden Fahrbahnseiten der Kreisstraße eine Beschränkung mit einem Anordnungshinweis für ausfahrende Einsatzfahrzeuge erfolgen. Die Standorte der Beschränkung sind mit Hessen Mobil abzustimmen.

13 Bauvertbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) besteht im Vertauf der Kreisstraße K 134 eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 HStrG von Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***11.07.2016*** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sandberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***13.07.2016*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***11.07.2016*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom ***18.07.2016*** bis einschließlich ***19.08.2016*** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am ***13.07.2016*** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***18.07.2016*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***19.08.2016*** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailliergungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk:
   Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***18.05.2020*** geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***18.05.2020*** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***03.07.2020*** ortsüblich