

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“** in der Gemarkung Brandau, Flur 1. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - 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 bestimmt durch die folgenden, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufwandhöhe (THW) und Firsthöhe (FH); die Nutzungsschablone mit den darin enthaltenen tabellarischen Festsetzungen wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 - 2.1.1 Zahl der Vollgeschosse:
 - Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - 2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ):
 - GRZ = 0,3 als Obergrenze.

2.1.3 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch den teilbereichsbezogen in der Nutzungsschablone festgesetzten Wert [Angabe in Meter] der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als Maß zwischen der angegebenen unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt.

2.1.4 Bestimmung der unteren Bezugsebene für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Als Referenz für die Festsetzung der unteren Bezugsebene wird die Höhe des in der öffentlichen Verkehrsfläche „Römerberg“ (Parzelle Nr. 132) vorhandenen Kanaldeckels festgesetzt, der im Planteil durch ein Planzeichen dezidiert verortet ist. Die maßgebliche Kanaldeckelhöhe beträgt 328,53 Meter über Normalhöhennull (müNHN).

Die untere Bezugsebene zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird teilbereichsbezogen festgesetzt durch die im Planteil eingetragenen Höhenbezugspunkte und den dazu gehörigen Höhenangaben. Der für den jeweiligen Teilbereich maßgeblich geltende Referenzwert für die Festsetzung der unteren Bezugsebene ist in der Nutzungsschablone angegeben [Angabe in Meter].

2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es sind ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Rahmen einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist wie folgt näher bestimmt: Es sind ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig; die Länge der zulässigen Hausformen darf 18 m nicht überschreiten. Mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

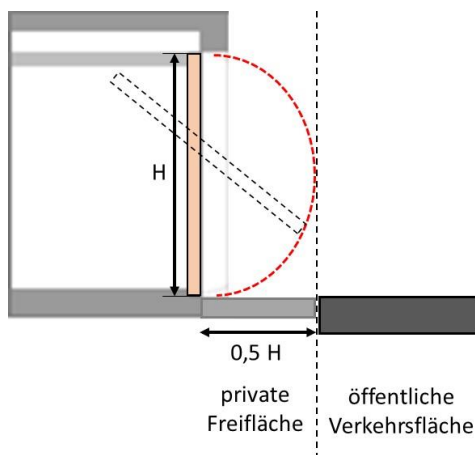
3.3 Stellung baulicher Anlagen:

Aus Gründen der Optimierung der Solarenergienutzung wird innerhalb des Teilbereiches WA 2 für geneigte Dächer die Firstrichtung für den Hauptbaukörper festgesetzt; die Firstrichtung ist ausschließlich in West-Ost-Ausrichtung zulässig, so dass die Hauptdachflächen nach Süden (bzw. Norden) ausgerichtet sind. Abweichungen von der West-Ost-Ausrichtung bis maximal 45° sind zulässig. Aus Gründen des Denkmalschutzes gilt diese Festsetzung nicht für den Teilbereich WA 1.

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

4.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.

4.2 Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung



Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

Abbildung 1: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

4.3 Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

7a. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient dem verkehrlichen und leitungsgebundenen Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Römerberg) nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung. Das GFL wird als zu belastende Fläche zugunsten der daran unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer sowie zu Gunsten der betroffenen Versorgungsträger und der Rettungsdienste eingeräumt. Die als GFL festgesetzte Fläche ist von Gebäuden freizuhalten, eine private Nutzung als Grundstückszufahrt ist zulässig. Eine lichte Mindestdurchfahrtsbreite von 3,50 m ist zu gewährleisten. Die Andienbarkeit ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

7b. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Versorgungsträger für eine unterirdische Leitungsführung eingeräumt. Die als GL festgesetzte Fläche ist von Gebäuden freizuhalten. Eine lichte Mindestbreite von 3,00 m ist zu gewährleisten. Die Andienbarkeit ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Dazu sind die Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu mindestens 50 % mit solarthermischen Anlagen zu versehen.

9. 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)

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

9.1.1 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 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

9.1.2 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen.

9.1.3 Beleuchtung:

Zur Beleuchtung der privaten Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge maximal 100 Lumen je Lampe) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeefekte zu vermeiden. Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen.

9.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

9.2.1 Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölze zu mindestens 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Nr. 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Abgänge sind zu ersetzen.

9.2.2 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

9.2.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

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

1. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün- oder Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von

nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

- 1.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Für das Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf der Zisterne eine maximale Abgabe von 1 l/s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden kann. Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.
- 1.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die 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 als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

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

- 2.1 Dachform und Dachneigung:
Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig, sofern denkmalschutzrechtliche Auflagen und Belange nicht entgegenstehen. Bei untergeordneten Bauteilen, wie z. B. einem an das Hauptgebäude vorgestelltes Treppenhaus sowie Garagen und Nebenanlagen, ist auch ein Flachdach zulässig.
- 2.2 Material der Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten oder braunen Farbtönen zulässig. Denkmalschutzrechtliche Auflagen sind dem übergeordnet und gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten.
Die Materialwahl von Metallen innerhalb der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer ist unzulässig, dies gilt auch für die Fassadengestaltung.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten sind ausschließlich als Schlepp- oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauen) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

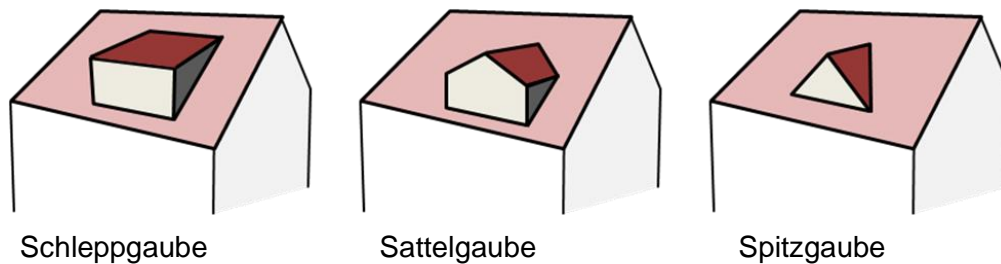


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 50% der Gebäudelänge (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 Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

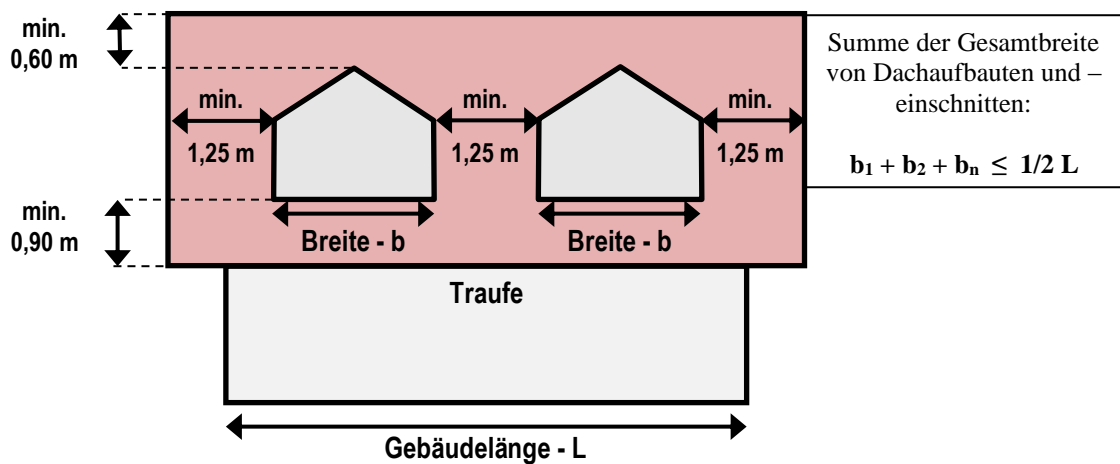


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteldachgaube)

- 2.3 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

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

- 3.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern (ohne Mörtelverbund) oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

- 3.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Zäune aus Metall, Kunststoff oder Holz (z.B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes (zu öffentlichen Verkehrsflächen: über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche). Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 3.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C, Ziffer 6) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 4.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden.).
- 5. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 5.1 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 auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetations- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1. Bodenfunde (§ 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 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. Denkmalschutz

Das vollständige Plangebiet befindet sich in der nach § 2 Abs. 3 HDSchG als Kulturdenkmal eingetragenen „Gesamtanlage Historischer Ortskern“ in Modautal-Brandau. Alle baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind daher nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

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 Versorgungsleitungen 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.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tab. 1 erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h (= 800 l/min) für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) 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. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

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.

5. Bodenschutz

Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). 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.

6. Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Hierbei ist ein Mindestabstand der Sohlen der Versickerungsanlagen von mindestens 1,0 Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Weiterhin ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens relevant, der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) sollte in einem Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen.“

Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

7. Pflanzenlisten

7.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Fortsetzung:		
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

7.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	B2
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	B2
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Kastanie	B2
<i>Carpinus betulus</i>	Säulenhainbuche	B2
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	B3
<i>Pyrus calleryana</i> „Chantycleer“	Stadtbirne	B2
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B3
<i>Sorbus intermedia</i>	Elsbeere	B3
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	B2

7.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1 = Baum 1. Ordnung

B2 = Baum 2. Ordnung

B3 = Baum 3. Ordnung

GS = Großstrauch

NS = Normalstrauch

KS = Kleinstrauch

7.4 Pflanzabstände:

Bei Pflanzmaßnahmen sind Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Bei Eingrünungen, Bepflanzungen, Einfriedungen u.ä. sind die doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarrecht einzuhalten.

7.5 Pflanzqualitäten:

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

8. 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.

9. DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal, Odenwaldstraße 34 in 64397 Modautal eingesehen werden, Tel.: 06254 9302 0 • Fax: 06254 9302 50 • Mail: info@modautal.de.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)