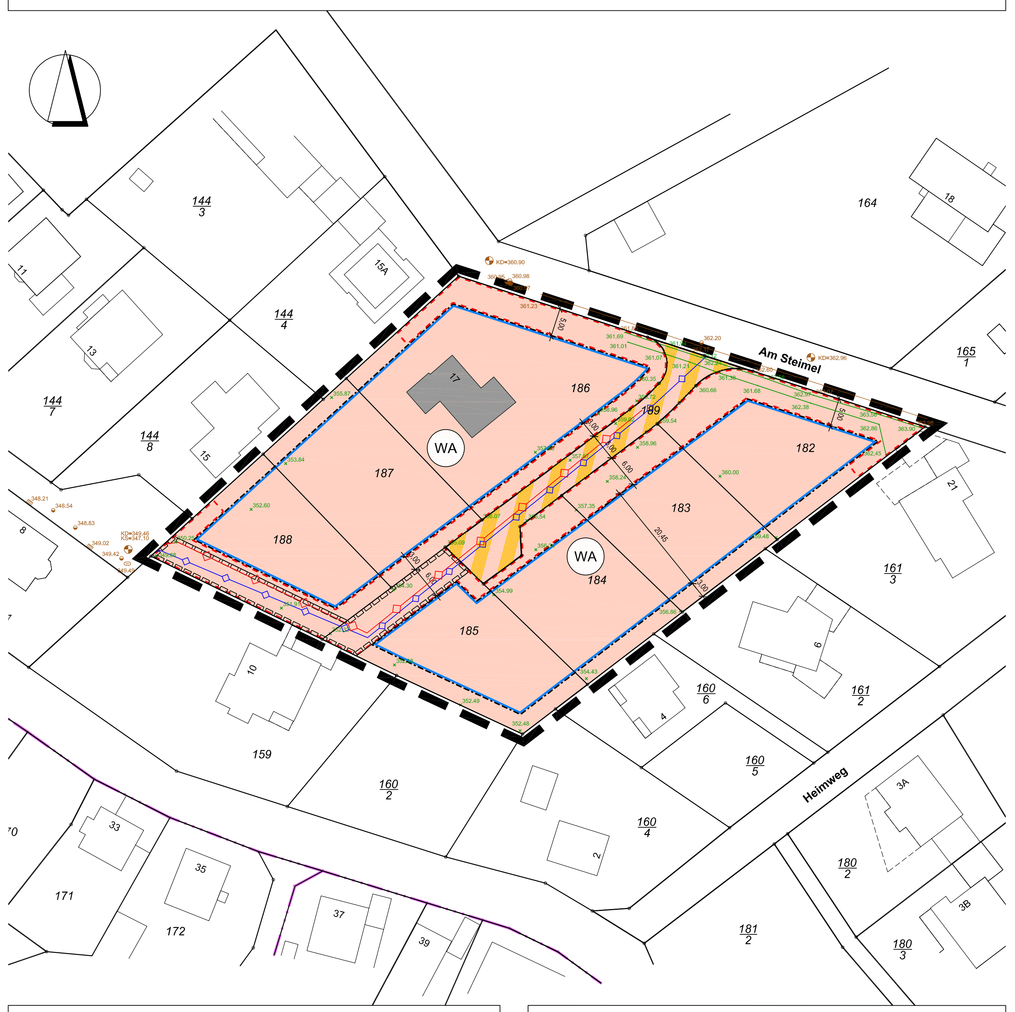
1. Änderung Bebauungsplan "Am Steimel"

Gemeinde Modautal

Gemarkung Brandau, Flur 5, Nr. 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189 (ehemals 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 163/5, 163/6

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH — Traufwandhöhe

FH — Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

ED — Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Erschließungsweg zur Anbindung der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung oberirdisch,
hier: Trinkwasserleitung

Hauptabwasserleitung oberirdisch,
hier: Mischwasserkanal

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,00	10,50	ED

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuach (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Fortsetzung Planzeichenerklärung

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächer zugunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

Bestandshöhen (Angaben in Meter über Normalnull), ermittelt durch örtliches Aufmaß

Info/Fon: 06251 - 584 783 0
Fax: 06251 - 584 783 1
mail: mail@infrapro.de
web: www.infrapro.de

Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich zur **1. Änderung Bebauungsplan „Am Steimel“**. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird **„Allgemeines Wohngebiet“** (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Betriebe des Beherberungsgewerbes,
- Tankstellen.

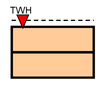
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die GRZ darf curch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ = 0,6 überschritten werden.

2.3 Die TWH (Traufwandhöhe) wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Wird als Dachform Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Traufwandhöhe (TWH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüber hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

Abbildung 1:
Definition der TWH Flachdach
Zulässige Höhe der Attika max. 30 cm (bei Flachdach)



2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (TWH und FH) hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (ED) die Länge der zulässigen Hausformen 20 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind.

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

4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.
Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zu öffentlichen oder der im Planteil festgesetzten privaten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ 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 oder privaten 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.

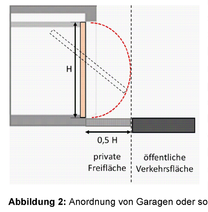


Abbildung 2: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

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, wenn deren Volumen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten.

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

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

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

7.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung (Kalltlichtlampen) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

7.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

7.3 CEF-Maßnahmen:

7.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens sechs Gartenrotschwanz-Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle Typ 2HW) sowie vier Starenhöhlen (z.B. Starenhöhle 3SV) anzubringen. Die Maßnahme ist als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme vor der Umsetzung von Gehölzrodungen durchzuführen, um die ökologische Funktion von Reproduktions- und Ruhestädten ohne zeitliche Lücke sicherzustellen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

8.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und in die privaten Grünflächen zu integrieren. Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

8.2 Pro angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Der Erhalt von Bestandsbäumen und -sträuchern kann darauf angerechnet werden.

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-/ Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

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). Dazu ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und kann vorrangig z. B. als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für dieses Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal) ist nur dann zulässig, wenn für den **Drosselablauf eine maximale Abgabe von 1 l/ s an die öffentliche Kanalisation** nachgewiesen werden können.

1.3 Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.

1.4 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 (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

a) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.
b) Die Dacheneigung für alle Wohngebäude wird mit 0°-41° festgesetzt.
c) Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 3 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

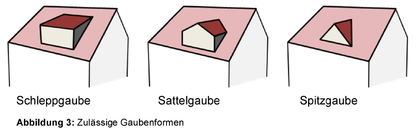


Abbildung 3: Zulässige Gaubenformen

d) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 4 höchstens 2/3 der Trauflänge (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 Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

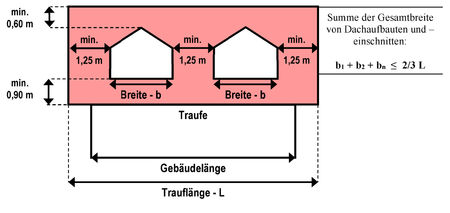


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

e) Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 5 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

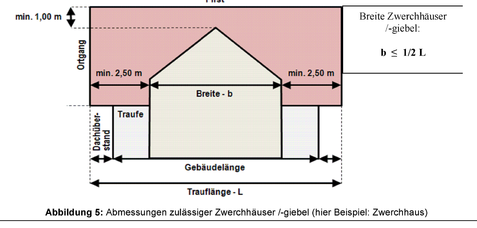


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

f) 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.

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

3.1 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Anlehnung an Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m ohne Beschränkung der Ausführungsart und der Materialwahl zulässig. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

3.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) 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 (§ 81 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 (§ 81 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 Grün- bzw. 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 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen 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. Zur Versorgung der neu geplanten Wohneinheiten mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dieburg abzustimmen.
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.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erforcern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S

Fortsetzung Pflanzenliste I:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

5.2 Pflanzenliste II Pflanzen für Fassadenbegrünungen

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

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >
B1 = Baum 1. Ordnung GS = Großstrauch
B2 = Baum 2. Ordnung NS = Normalstrauch
B3 = Baum 3. Ordnung KS = Kleinstrauch

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

5.4 Pflanzabstände
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt, da seitens der Plangebern keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente geäußert wurden. Demnach wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt.
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 Munitionsbeastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten e n kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Artenschutz

7.1 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten):
Bei der Freiflächengestaltung der Hausgärten wird eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten sowie eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und -pflege empfohlen, um die Lebensraumeignung der Fläche für die heimische Fauna zu fördern.

7.2 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren:
Es wird empfohlen, an den Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (z.B. Mehl- und Rauschschwalbe, Mauersegler oder Haussperling) sowie künstliche Nisthilfen für Mauersegler zu installieren. Darüber hinaus wird der Einbau von Quartiersteinen für Fledermäuse in den neuen Gebäudefassaden (z.B. Fledermaus-Fassadenreihe 2FR“ von Schwegler) unmittelbar unterhalb des Daches empfohlen.

7.3 Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten. Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

7.4 Hinweis zu den CEF-Maßnahmen
Die CEF-Maßnahmen sollte von einer ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden, der Unteren Naturschutzbehörde soll eine Dokumentation dieser Maßnahmen im Plangebiet in schriftlicher Form vorgelegt werden. Eine schriftliche Ergebnisdokumentation der ökologischen Baubegleitung zur Überprüfung der Höhlenbäume auf Besatz sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

8. Baugrunderkundung

Künftigen Bauherren wird empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen u. a. künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

9. Immissionsschutz

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***11.02.2019*** die 1 Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***03.05.2019*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***11.02.2019*** den Bebauungsplan (1. Änderung) mit Begründung und Textteil zum Bebauungsplan gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Es wurde beschlossen, von der förmlichen Be