



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
„Brückenstraße-Forstkaute“,
1. Änderung

Begründung

Entwurf
November 2017

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

55116 Mainz

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis.....	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld.....	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan.....	8
2.4	Aufstellungsverfahren.....	9
2.4.1	Verfahrenswahl	9
2.4.2	Verfahrensdurchführung.....	11
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	11
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	12
3.1	Städtebauliche Konzeption.....	12
3.2	Erschließungsanlagen.....	12
3.2.1	Technische Ver- und Entsorgung	12
3.2.2	Verkehrsanlagen	13
3.3	Umweltschützende Belange	13
3.3.1	Umweltprüfung	13
3.3.2	Artenschutz	14
3.3.3	Bodenschutz	14
3.3.4	Altlasten	15
3.3.5	Denkmalschutz.....	15
3.3.6	Immissionsschutz	15
3.3.7	Energiewende und Klimaschutz	15
3.4	Wasserwirtschaftliche Belange.....	16
3.4.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	16
3.4.2	Wasserschutzgebiete	16
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....	16
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16



4.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
4.1.4	Stellplätze und Garagen	19
4.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	19
4.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	20
4.1.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	20
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	20
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
4.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	21
4.2.3	Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder	21
4.2.4	Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	22
4.3	Hinweise	22
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	22
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	22
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	22
5.3	Flächenbilanz	22
6	WEITERE BESTANDSTEILE DES BEBAUUNGSPLANES	23

Übersichtsplan:



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen auf dem Flurstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Asbach, Flur 1, Nr. 80/2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Aufstockung eines Nebengebäudes, sowie für einen Verbindungsbau zwischen derzeitigem Nebengebäude und Hauptanlage.

Auf der südlichen und östlichen Grundstücksfläche befindet sich seit Februar 2010 ein Senioren-Wohn- und Pflegeheim der Firma LiA GmbH & Co. KG. Der nördliche Grundstücksbereich ist durch ein bestehendes Nebengebäude bebaut, in welchem sich derzeit die Verwaltung des Seniorenheims befindet. Diese entspricht allerdings nicht mehr den Bedingungen für eine ordnungsgemäße Erledigung der anfallenden Arbeiten und der betrieblichen Abläufe. Die nicht durch baulich in Anspruch genommenen Grundstücksbereiche werden durch eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit Rundwegen, Kräutergarten, Terrassen und Blumenbeeten in Anspruch genommen. Bauliche Veränderungen am Hauptgebäude des Seniorenheims sind derzeit nicht geplant.

Der Wunsch bzw. der Bedarf für eine Erweiterung und Vergrößerung des „LiA Senioren-Wohn- und Pflegeheims“ ergibt sich aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden höheren Nachfrage nach Heimplätzen. Durch diese geplante Erweiterung und Vergrößerung wird ein zusätzliches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Modautal geschaffen, wodurch die Bevölkerung - auch im fortgeschrittenen Alter - in Ihrer Heimatgemeinde und demnach in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Ein weiterer positiver Effekt, welcher durch die Erweiterung hervorgerufen wird, ist die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, denn die Vergrößerung des Seniorenheims bedingt auch die zusätzliche Anstellung von Pflegekräften.

Um diesen zusätzlich benötigten Bedarf zu decken und um die betrieblichen verwaltungsinernen Abläufe optimieren zu können, soll das bestehende Nebengebäude Richtung Westen erweitert, sowie um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss – in Anlehnung an das Hauptgebäude – aufgestockt werden. In diesen neuen Geschossen sollen zusätzliche Wohneinheiten für Senioren ermöglicht werden, sodass insgesamt 20 Betten mehr zur Verfügung gestellt werden können. Zusätzlich zu dieser Vergrößerung soll durch einen neuen Verbindungsbau das bestehende Hauptgebäude an das Nebengebäude angeschlossen werden, um einen entsprechend effektiven Betriebsablauf gewährleisten zu können. Bei der Erweiterung und Vergrößerung soll die äußere Gestaltung des derzeitigen Nebengebäudes an das bestehende Gebäude angelehnt bzw. angepasst werden. Damit soll die Aufstockung und Vergrößerung nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch an das Bestands-Hauptgebäude angegliedert werden.

Durch diese oben beschriebenen geplanten Erweiterungen wird zusätzliche Grundstücksfläche in Anspruch genommen, was zu einer Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) führt. Die

durch das Vorhaben benötigte GRZ widerspricht allerdings den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Bauvoranfrage mit Antrag auf Überschreitung der zulässigen GRZ wurde vom zuständigen Kreisbauamt abgelehnt.

Durch die Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Gebäude kann allerdings der Betrieb an seinem Standort im Ortsteil Asbach erhalten bleiben, wodurch es zu keiner Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich kommt und die Planung dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Aufgrund der o. g. Kriterien liegt demnach der Planungsanlass für die Plangeberin vor, die vorliegende Bauleitplanung aufzustellen.

Aufgrund der Innerortslage des Plangebietes und der erfüllten Anwendungsvoraussetzung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Asbach der Gemeinde Modautal. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Asbach, Flur 1, Nr. 80/2 sowie 84/3 teilweise und umfasst eine Fläche von ca. 2.429 m². Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch bestehende Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen und im Westen zum Teil auch durch eine betreute Wohnform, welche ebenso durch LiA GmbH & Co. KG betrieben wird.



Abbildung 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“, 1. Änderung (Quelle: InfraPro)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Innerhalb des etwa 2.429 m² großen Plangebietes befindet sich derzeit der Hauptsitz der Firma LiA GmbH & Co. KG. Auf dem nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein eingeschossiges Verwaltungsgebäude, welches mit einem Satteldach ausgebildet ist. Im Westen dieses Nebengebäudes im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche befinden sich sechs Stellplätze. Die südliche Grundstücksfläche wird geprägt durch ein zweigeschossiges Senioren-Wohn- und Pflegeheim, welches eine L-förmige Kubatur mit Flachdach aufweist.

Die unbebauten Flächen des Grundstückes, welche überwiegend im Zentrum des Plangebietes liegen, sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Zuwege ausgebildet sind, als Grünfläche mit Terrassen, Kräuterbeet und Blumenbeeten angelegt. Durch Zäune und Heckenpflanzungen ist das Flurstück von seiner Nachbarbebauung abgegrenzt.

Topographisch ist das vorliegende Plangebiet durch das nach Süden abfallende Gelände geprägt. Das nördlich liegende Nebengebäude befindet sich derzeit auf dem höchsten Niveau des Plangebietes. Auch die für die Erschließung maßgebliche öffentliche Straßenverkehrsfläche weist eine Steigung auf.



Abbildung 2 Luftbild Plangebiet des Bebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“, 1. Änderung sowie dessen Umfeld (Quelle: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis DE/BKG (©2009), Google)

Der Siedlungscharakter im Umfeld des Plangeltungsbereichs ist überwiegend durch zweigeschossige Einzelhäuser sowie vereinzelt durch kleinere Hausgruppen, teilweise mit hohem Anteil privater Grünflächen geprägt.

Die Dachlandschaft wird primär durch Satteldächer geprägt, teilweise befinden sich allerdings auch Einzelhäuser mit Walmdächer oder Dachgauben. Die Dächer sind in roten, braunen und grauen Farbtönen ausgebildet.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Der Plangeltungsbereich ist im RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung (Bestand)“ dargestellt. In diesem Sinne werden mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

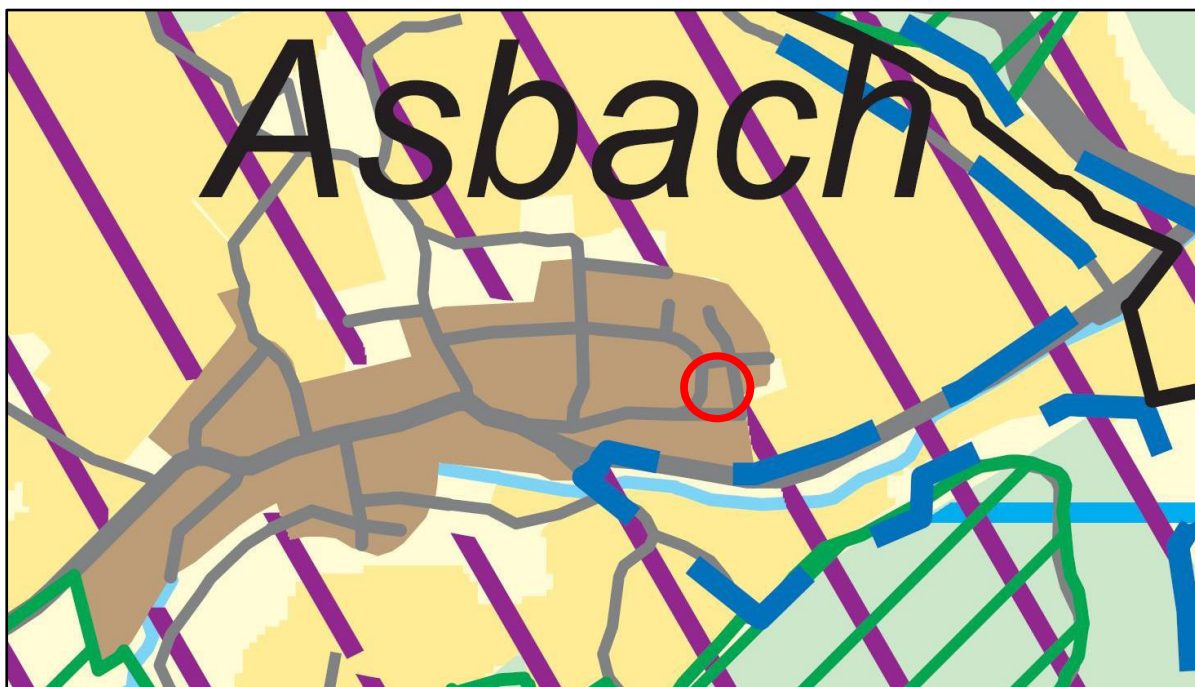


Abbildung 3 Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen
(Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt die Fläche des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ dar. Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht wird somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt, nach dem Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

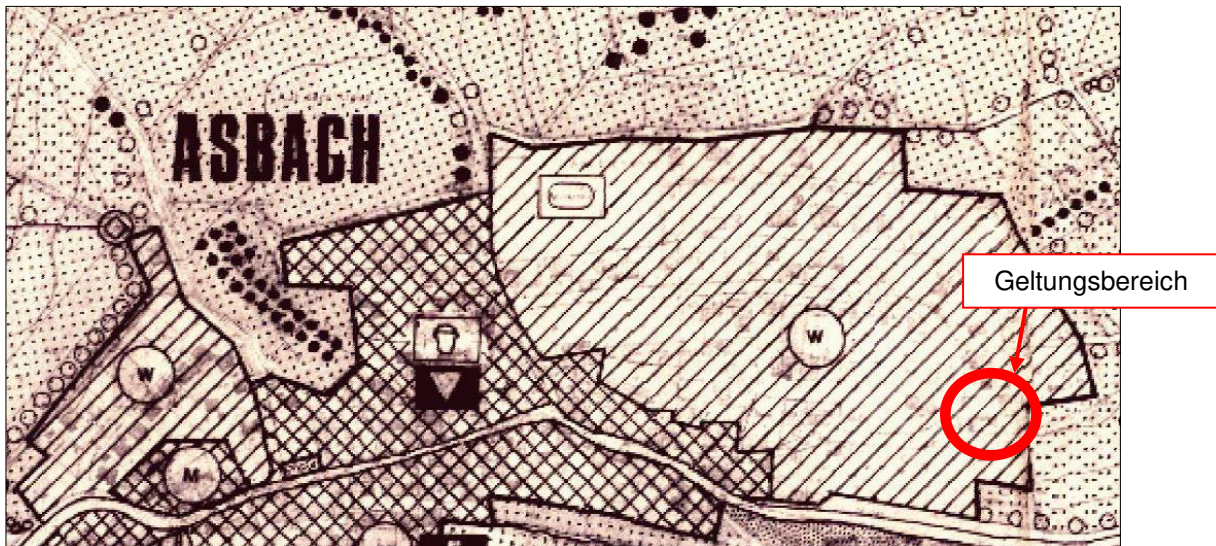


Abbildung 4 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal (Quelle: Gemeinde Modautal)

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Plangebiet derzeit nach den verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Brückenstraße-Forstkaute“, der seit dem 06. Oktober 1966 rechtswirksam ist. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den vorliegenden Planbereich „Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des (i. S. d.) § 4 BauNVO, in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung - hier: BauNVO 1962 - fest.

Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO 1962 dienen vorwiegend dem Wohnen. Der „Zulässigkeitskatalog“ des § 4 BauNVO 1962 war im Vergleich zur heute gültigen Fassung der BauNVO noch etwas breiter gefächert. So sind derzeit im Plangebiet auch Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen planungsrechtlich zulässig.

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zu berücksichtigen, dass die BauNVO in der aktuell gültigen Fassung von 1990 Anwendung findet.

Da aufgrund der geplanten Erweiterung die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ überschritten wird, ein Altenwohnheim allerdings eindeutig einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden kann und diese Art der baulichen Nutzung auch für die Umgebungsbe-



bauung festgesetzt ist, soll in der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Ansonsten sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“ schlank gehalten. Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgte lediglich im Hinblick auf die Festsetzung der mittleren Traufwandhöhe (TWH = 6,50 m) talseits. Die Grundflächenzahl (GRZ), die angibt wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wurde mit 0,35 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,7. Demnach bleibt die GRZ unter der maximal zulässigen GRZ der BauNVO 1962. Auch hier ist anzumerken, dass die Kenngrößen der GRZ und der GFZ in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung der BauNVO anders ermittelt wurden als dies heute der Fall ist. So wurden bspw. gem. BauNVO 1962 neben den Vollgeschossen auch alle Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z. B. Dach- oder Kellergeschosse) zur Ermittlung der GFZ herangezogen, während nach BauNVO 1990 heute nur Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 4 HBO auf die GRZ angerechnet werden. Als Bauweise ist im Ursprungsbebauungsplan „Brückenstraße-Forstkaute“ die offene Bauweise festgesetzt. Somit können Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes, bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Neben den hier beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen i. S. d. § 9 BauGB beinhaltet der Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Hierfür wurden Regelungen zu der Stellung der baulichen Anlagen sowie die Ausbildung der Dächer als Satteldach getroffen. Ausnahmen bestehen bei Straßen-Eckgrundstücken und für Gebäudegruppen, für welche auch Walm- und Flachdächer zulässig sind. Für die weitere Gestaltung der Dachflächen wurden Regelungen zu Dachgauben und zur maximalen Dachneigung getroffen.

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB) vereinbar.



Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Dies trifft vorliegend zu.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, auf welchem ein Nebengebäude durch einen Anbau vergrößert sowie aufgestockt und durch einen Verbindungsbau an das bestehende Hauptgebäude angeschlossen werden soll, werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, da in diesen betroffenen Bereichen keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorhanden sind. Demzufolge werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren kann somit nachgewiesen werden.



2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- ___.___.2017 Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“, 1. Änderung im Ortsteil Asbach.
- ___.___.2017 Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“, 1. Änderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.
- ___.___.____: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- ___.___.____ **bis einschließlich** ___.___.____: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- ___.___.____: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Fristsetzung zum ___.___.____ schriftlich durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet.
- ___.___.____: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch Zug um Zug fortgeführt und vervollständigt.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)



Die Anpassungen des Planinhaltes werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor das Nebengebäude auf dem nördlichen Grundstücksteil zu Vergrößern und Aufzustocken. Das Nebengebäude weist derzeit eine Größe von 22,75 m Länge und 9 m Breite auf. Im Westen soll die Fläche um einen Anbau erweitert werden. Nach derzeitigen ersten Vorüberlegungen soll dieser eine Größe von 6 m x 9 m erhalten und sich an das Bestandsgebäude angliedern. Die Aufstockung des Nebengebäudes erfolgt durch ein weiteres Vollgeschoss sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss. Da das Staffelgeschoss mit einer Brutto-Grundfläche von weniger als 75 % des darunterliegenden Geschosses errichtet werden soll, wird dieses gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 HBO nicht in die Berechnung der Vollgeschosse gezählt. Die äußere Gestaltung der baulichen Kubatur soll sich zukünftig an das bestehende Senioren-Wohn- und Pflegeheim anpassen.

Neben diesem geplanten Anbau soll das derzeitige Nebengebäude auch mit dem Hauptgebäude verbunden werden. Hierzu ist ein zweigeschossiger Verbindungsbau geplant, um einen entsprechend effektiven Betriebsablauf gewährleisten zu können.

3.2 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben und auch gesichert.

3.2.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Straße „Brückenstraße“ gesichert. Da es sich lediglich um einen Verbindungsbau zwischen dem derzeitigen Hauptgebäude und dem Nebengebäude sowie um eine Aufstockung und einen Anbau an das Nebengebäude handelt, wodurch die betrieblichen Abläufe optimiert und 20 zusätzliche Betten ermöglicht werden, ist nur von einem geringfügigen Trinkwassermehrbedarf auszugehen. Aus diesem Grund ist auch nicht damit zu rechnen, dass es zu einer Zunahme der Niederschlagsmengen kommen wird.

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt ist auch der Umgang mit Niederschlagswasser bereits geregelt. Im Eingangsbereich, vom Tor bis zum Haupteingang verläuft eine Rinne, durch welche das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal in der Brückenstraße eingeleitet wird. Die sonstigen versiegelten Flächen werden auf den vorhandenen Grünflächen der Versickerung zugeführt.



Grundsätzlich soll anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen in Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan werden Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Sollten Versickerungsanlagen zum Einsatz kommen, ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlagen und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.

3.2.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Brückenstraße“ vorgegeben und somit gesichert. Durch die gegebene äußere Erschließung wird der Flächenbedarf des Planvorhabens im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf ein Minimum reduziert.

3.3 Umweltschützende Belange

3.3.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung



erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.3.2 Artenschutz

Als bauliche Maßnahme ist zum einen die Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes, in welchem derzeit die Verwaltung ansässig ist, geplant. Zum anderen soll dieses Nebengebäude einen Anbau Richtung Westen erhalten und durch einen Verbindungsbau an das Hauptgebäude angeschlossen werden. Aufgrund der vorliegenden Strukturen in diesen betroffenen Bereichen, wie teilversiegelte Zuwegungen und Rasenflächen mit vereinzelt wenigen Gehölzstrukturen, ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Dennoch wurden Festsetzungen zum Artenschutz in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, um potenzielle Gefährdungen von Arten des Anhangs-IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bzw. die Tötung und / oder Verletzung der streng geschützten und europäischen Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Unter anderem wurde festgesetzt, dass Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig sind. Auch die Entnahme von Gehölzen hat innerhalb dieses Zeitraumes zu erfolgen. Dies dient zur Sicherstellung, dass keine Vogelbrut zerstört und damit eine Tötung von Eiern und Jungvögeln eintritt. Des Weiteren wurden zusätzliche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

3.3.3 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken



einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.3.4 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Gemeinde Modautal keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Textthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Senioren- / Altenwohnheim mit Verwaltungsgebäude ist nicht von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.3.7 Energiewende und Klimaschutz

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten



ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bisher ist höchststrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. Insbesondere da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und lediglich eine Aufstockung und Erweiterung des Nebengebäudes sowie ein Verbindungsbau zu der Hauptanlage angedacht ist, wird die Erfordernis klimaschutzrechtlicher Festsetzungen nicht erkannt.

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

3.4.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 46 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.4.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht betroffen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen



vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes im Plangeltungsbereich sowie dessen Umfeld. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet.

I. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind hingegen zulässig, da eine störende städtebauliche Wirkung dieser Nutzungen nicht gesehen wird.

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO lässt die Umwandlung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in die allgemeine Zulässigkeit zu. Da die allgemeine Zweckbestimmung jedoch stets gewahrt bleiben muss, kann dies nicht in unbeschränktem Ausmaß geschehen. Diese allgemeine Zweckbestimmung des hier festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ bleibt gewahrt, da bereits aktuell Anlagen der Verwaltung die Nutzungsstrukturen im Gebiet prägen. Des Weiteren werden bereits unverträgliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Plangebiet mit GRZ=0,5 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,5 wird die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze in geringfügigem Ausmaß überschritten. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn durch die Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Städtebauliche Gründe ergeben sich aufgrund des städtebaulichen Ziels zusätzlichen Wohnraum für ältere Personen zu schaffen, um diese auch langfristig in der Gemeinde und somit in ihrem gewohnten Umfeld halten zu können. Dies bedeutet gleichzeitig, dass es sich nicht nur um ein rein privates Ziel handelt oder der besseren wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks dienen soll, da es zudem auch dem sozialen und kommunalen Zweck dient. Des Weiteren kann diese geringfügige Überschreitung städtebaulich begründet werden, da es durch die geplante Erweiterung zu keine Neuinanspruchnahme von Flächen, möglicherweise auch im Außenbereich, kommt, der Standort erhalten bleibt und somit auch ein Beitrag zum Bodenschutz und zur Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geleistet wird.



Für die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze gilt § 19 Abs. 4 der BauNVO. Demnach darf die Grundfläche baulicher Anlagen z. B. durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf maximal II als Obergrenze beschränkt. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen und entspricht ebenso dem Bestand der Umgebungsbebauung.

Da im Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich der Höhenfestsetzungen lediglich die maximale mittlere Traufhöhe talseits getroffen wurde und diese Festsetzung keine genaue Definition, sondern einen zu großen Interpretationsspielraum zulässt, wurden die Höhen im vorliegenden Bebauungsplan gemäß dem derzeitigen baulichen Bestand an aktuelle Festsetzungsmöglichkeiten angepasst. Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt mehr noch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleisten, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. Die Maßangaben als Obergrenzen stellen dabei auf die Werte des derzeitigen Bestands-Hauptgebäudes des Seniorenheimes ab. Da sich der bauliche Bestand des Seniorenheimes auf dem vorliegenden Plangrundstück nach dem Ursprungsbebauungsplan bemisst, und die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan anhand dieser bestehenden Höhe angepasst wurde, wird von dem vorliegenden Planungsanlass keine negative Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung hervorgerufen. Demnach wird gewährleistet, dass die zulässigen Gebäudekubaturen das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen aufgreifen.

Das derzeitige Hauptgebäude des Seniorenheimes hat, gemessen ab dem Bezugspunkt, eine maximale Höhe von 10,35 m. Aufgrund neuerer Bautechniken und der Sicherung von ggf. baulichen Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Dach wird die Höhe für den Geltungsbereich auf 10,50 m über Bezugspunkt festgesetzt, wodurch dennoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung ausgehen.

Bei Flachdächern gilt als höchster Punkt des Gebäudes die Angabe der Firsthöhe. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH entsprechend an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite zu messen.

Für die Bestimmung des Bezugspunktes wird die derzeitige Höhe des Fertigfußbodens des bestehenden Erdgeschosses des Hauptgebäudes herangezogen. In diesem Sinne erfolgt die Festlegung des Bezugspunktes für das Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Fertigfußboden = OKFF) zu 235,548 ü. NN. Damit ist eine fixe geodätische Höhe als Bezugspunkt angegeben.



4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan „Brückenstraße-Forstkaute“ übernommen und bemisst sich zudem nach dem baulichen Bestand.

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die in der Planzeichnung durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Somit kann eine größtmögliche Flexibilität sichergestellt werden. Die zeichnerische Festsetzung der südlichen und östlichen Baugrenze erfolgte in Anlehnung an den derzeitigen Gebäudebestand. Dies hat zur Folge, dass die geforderten Abstandsflächen auf dem Grundstück nicht eingehalten werden können. Allerdings dürfen gemäß § 6 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, bis zu deren Mitte, liegen. Diese Vorgehensweise entspricht auch dem vorliegenden Fall.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 m und einer Einzelbreite von 5,00 m nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung sowie der baulichen Gestaltung von Gebäuden gewahrt.

4.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die großzügige Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit der Flächen für Stellplätze und Carports werden zum einen die Stellplätze im Bestand gesichert, zum anderen gewährleistet diese Festsetzung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Hierdurch soll zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) beigetragen werden.

4.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die westlich liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Brückenstraße“ mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Asbach, Flur 1, Nr. 84/3 teilweise wird zur gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt somit die Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass letztlich den potentiellen Bauherren die Option für ein Freistellungsverfahren nach § 56 Hessische Bauordnung (HBO) eingeräumt werden kann.



4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt und der bauliche Bestand lediglich erweitert bzw. vergrößert werden soll, wurde zudem festgesetzt, dass bereits bestehende Beleuchtungen von diesen Regelungen nicht betroffen sind.

4.1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Da der Baum- und Strauchbestand potenzielle Reproduktionsstätten für heimische Vogelarten darstellen kann, wurde festgesetzt, dass dieser zu erhalten und zu bewahren ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden Festsetzungen zur Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit getroffen. Sofern diese Zeiten nicht eingehalten werden können müssen Gehölze vor Fällung / Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person überprüft werden.

Die Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen um den Bewohnern des Senioren-Wohn- und Pflegeheims eine ansprechende Freifläche und somit Gelegenheit zum Aufenthalt und zur Bewegung im Freien zu bieten.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.



4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte wurden Festsetzungen getroffen. Für die Dachform wurden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen, da im Umfeld des Plangebietes verschiedene Dachformen vorhanden sind und im Plangebiet bereits ein Flachdach vorhanden ist. Demnach sind alle Dachformen zulässig. Aus diesem Grund werden als Dachaufbauten auch ausschließlich Schlepp- und Sattelgauben zugelassen und die Gestaltung dieser sowie von Zwerchhäusern wird genau definiert. Hierdurch soll vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung als auch zur Fassadengestaltung unzulässig.

4.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes getroffen und entsprechen demnach auch dem Bestand in der näheren Umgebung und im Plangebiet. Demnach sind nicht lebende Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen mit einer Höhe von maximal 1,70 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche zulässig. Aufgrund der bewegten Topographie werden für Stützmauern Ausnahmeregelungen getroffen. Diese können ausnahmsweise eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung und Ausführung von Heckenpflanzungen soll ein harmonischer Übergang zwischen den Grundstücken sichergestellt werden.

4.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen.

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.



4.2.4 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung von baulichen Anlagen sowie zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen soll ebenfalls gewährleisten, dass innerhalb des Grundstücks das Regenwasser vorrangig nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern wenn möglich dezentral versickert wird. Hierdurch soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegen getreten werden.

4.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Pflanzlisten
- Kampfmittel

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Modautal durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.086 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 343 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 2.429 m²



6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

Lorsch, im November 2017

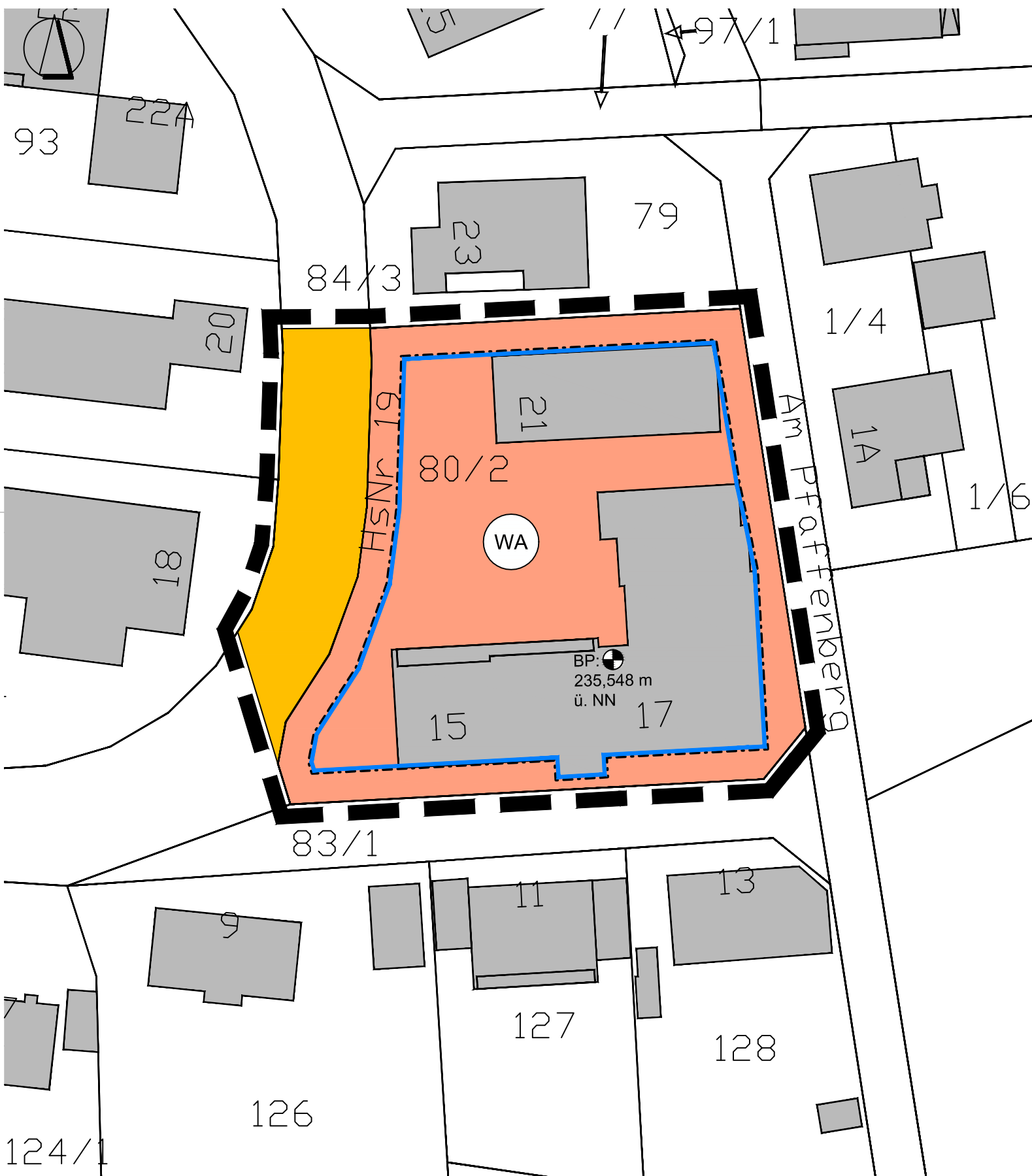
M.Sc. Sarah Mayer

Bebauungsplan "Brückenstraße-Forstkaute", 1. Änderung

Gemarkung Asbach, Flur 1, Nr. 80/2 und 84/3 (teilweise)

Gemeinde Modautal

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)

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)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

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

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

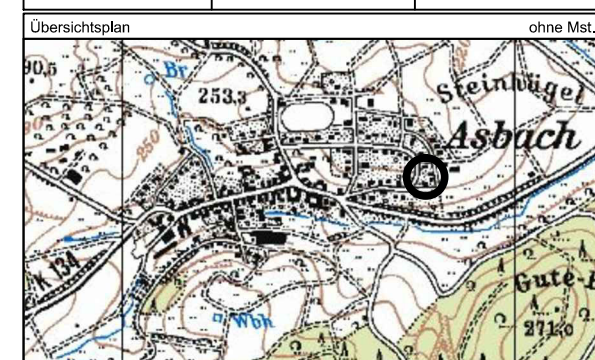
vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

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. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,5	7,5 m	10,50 m	o

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal	Fassung Entwurf förmliche Beteiligung
Proj.-Nr. 05,59P	gez. SM
	Datum der letzten Änderung 16,11,2017



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
"Brückenstraße-Forstkaute", 1. Änderung
Gemarkung Asbach, Flur 1

Entwurf

Maßstab 1 : 500

Blatt 1 von 1

INFRA PRO

Ingenieur
— GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

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



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 des Bebauungsplanes „Brückenstraße-Forstkaute“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die plangegenständige 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplanes in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil).

Es gelten die entsprechenden Rechtsgrundlagen welche zum Zeitpunkt des auf den Bebauungsplanunterlagen vermerkten Planstandes rechtskräftig waren.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

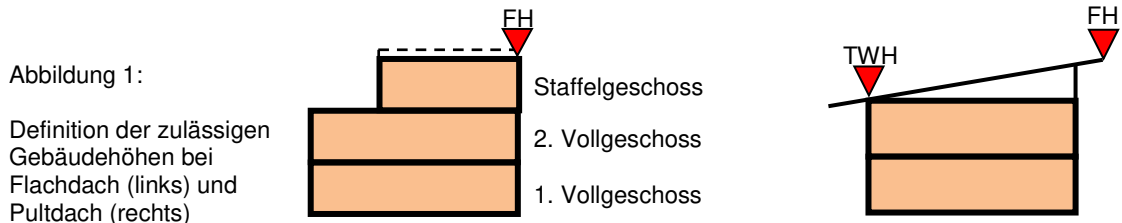
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen

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 zur Höhe baulicher Anlagen, spezifiziert durch die Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt zu: maximal II
- 2.3 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10° gilt die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen; die Festsetzung einer TWH erfolgt nicht. Darüber hinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig. Bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.



2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die derzeitige Höhe des Erdgeschossfußbodens des Bestands-Hauptgebäudes (Oberkante Fertigfußboden – OKFF). Diese wird mit 235,548 m ü. NN festgesetzt.

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 1,50 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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 Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 5.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.
- 5.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 5.3 Bereits bestehende Beleuchtungen bleiben von diesen Regelungen unberührt.

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

- 6.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Abgänge sind zu ersetzen. Hierbei ist die Pflanzenliste gemäß Hinweisteil C – Nr. 6 zu beachten.
- 6.2 Rodungsmaßnahmen sowie die Entnahme von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

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

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

- 1.1 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung „größer / gleich“ $\geq 10^\circ$ sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.
- 1.2 Bei Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind auch andere Werkstoffe, wie z. B. Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:
 - 1.3.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder Sattelgauben gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

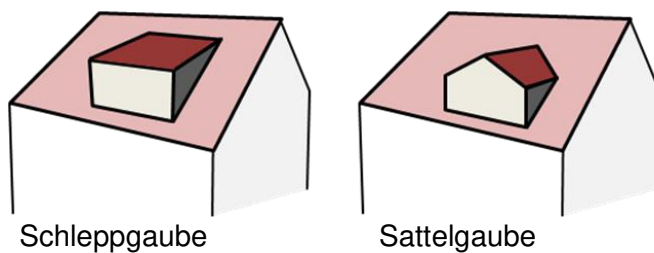


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

- 1.3.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 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.

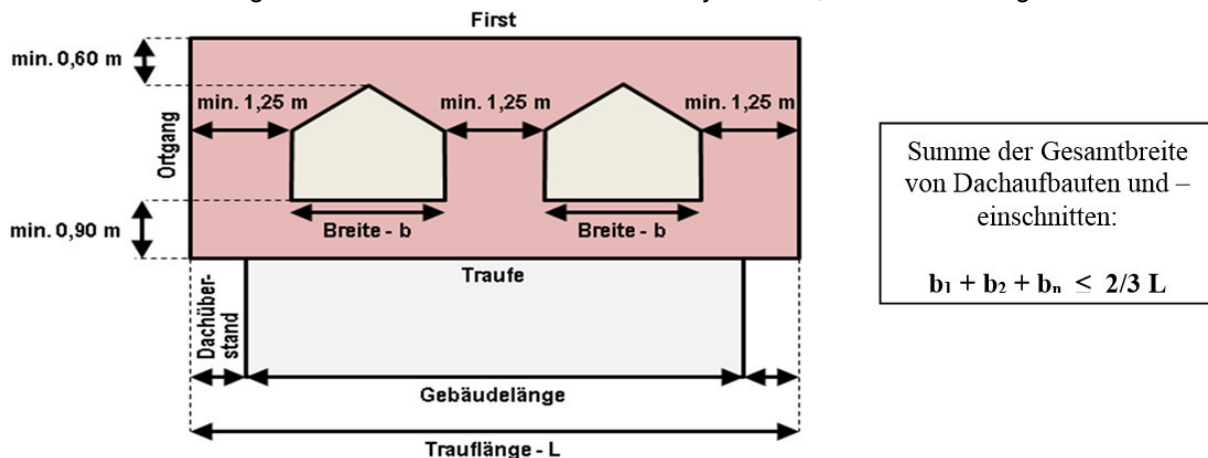


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

- 1.3.3 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 4 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.

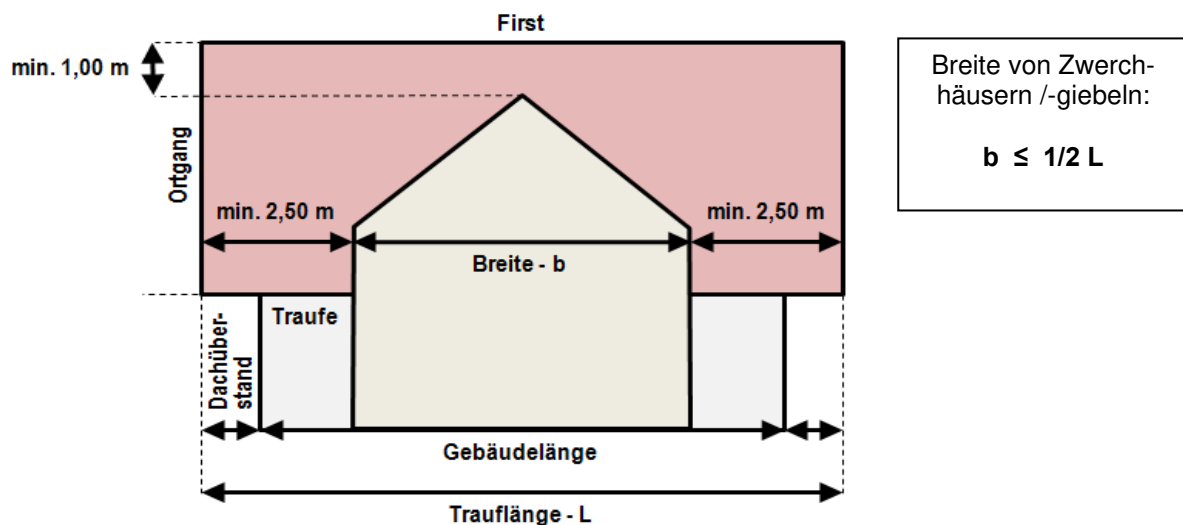


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- 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 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 2.1 Nicht lebende Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,70 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche aufweisen.
 - 2.2 Stützmauern entlang von Straßen dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 2,00 m aufweisen.
 - 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus der Artenliste im Abschnitt C Nr. 6, zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzen ist unzulässig.
3. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - 3.1 Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden. Es ist sicherzustellen, dass Nachbargrundstücke nicht durch punktuell eingebrachtes Niederschlagswasser beeinträchtigt wird. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind nur dann

zulässig, wenn schädliche Einträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können.

- 3.2 Alternativ können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation erfolgt.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 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.).
- 4.2 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 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 Versorgungssträger zu errichten.

3. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

- 3.1 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.
- 3.2 Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.
- 3.3 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.
- 3.4 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute 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.

5. 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 41.5, 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 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.

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände

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

7. 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.