

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „In der Schafswiese“, 2. Änderung** in der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 1, 4. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

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

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

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die folgenden, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Traufwandhöhe (THW) und Firsthöhe (FH); die Nutzungsschablone mit den darin enthaltenen tabellarischen Festsetzungen wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Der Wert für die Traufwandhöhe THW ergibt sich aus der Höhe des Durchstoßpunktes der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, bezogen auf die untere Bezugsebene.

2.3 Die untere Bezugsebene ergibt sich aus der Höhe der Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

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

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO in einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist wie folgt näher bestimmt: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 18 m nicht überschreiten; mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auch innerhalb der i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig.

4.2 Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze) darf das Maß von insgesamt 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung der Gesamtlänge, z. B. in zwei Einfahrten zu je 3,00 m, ist zulässig.

Entlang des im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Grundstückszu- und abfahrten grundsätzlich unzulässig.

Innerhalb des Vorgartenbereiches (= nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze) sind maximal 2 nebeneinander liegende und direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbare Stellplätze zulässig.

4.3 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 Grundflächen 15 m² nicht überschreiten.

4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:

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

5. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 2 WE je Gebäude begrenzt.

6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

6.1 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

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

6.2 Beleuchtung:

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

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

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

8. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

8.1 Das Gewässerbett des Johannisbaches und der Ufersaum ist zu erhalten.

8.2 Entwicklungsmaßnahme:

Der bestehende Ufersaum ist auf einer Breite von 10 m zu erweitern durch Neuanlage einer strukturreichen extensiven Mähwiese durch folgende landschaftspflegerische Maßnahmen:

- Anlegen einer Mulde innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Bereiches mit einer Tiefe von etwa 50 cm, dabei ist der ausgehobene Oberboden auf der übrigen Fläche zu verteilen und wieder zu verwenden;
- Neuansaat mit einer naturnahen, kräuterreichen Grünlandmischung;
- Nährstoffentzug durch zweimalige Mähtermine pro Jahr in den ersten drei Jahren, das Mähgut ist abzufahren, der erste Mahdtermin im Jahr darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 01.10. des Jahres;
- ab dem 4. Jahr nur noch einmalige Mahd im Herbst ab dem 01.10. des Jahres, das Mähgut ist abzufahren;
- der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen;
- eine Einfriedung der Fläche mit Zäunen oder Mauern ist unzulässig, Hecken als Begrenzung mit ausschließlich standortheimischen Gehölzen sind zulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung von Mulden und Biotopen durch Abgrabung des Uferbereiches stellen einen Gewässerausbau dar, der gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu genehmigen ist

9. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

9.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit standortheimischen Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

9.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Auswahlliste – soweit nicht bereits vorhanden - anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrrus communis	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Hochstämmige Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa glauca	- Hechtrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sorbus domestica	- Speierling
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein

- 9.3 Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölze zu mindestens 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß oben stehender Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Abgänge sind zu ersetzen.
- 9.4 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.
- 9.5 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung:

Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- (SD) oder Walmdach (WD) mit einer Dachneigung in einem Bereich zwischen 25° - 41° zulässig. Pultdach bzw. versetztes Pultdach sind als Sonderform des Satteldaches ebenfalls zugelassen.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie z. B. einem an das Hauptgebäude vorgestelltes Treppenhaus sowie Garagen und Nebenanlagen, ist auch ein Flachdach zulässig.

1.2 Material der Dacheindeckung:

Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

Die Materialwahl bei Metallen innerhalb der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer ist unzulässig, dies gilt auch für die Fassadengestaltung.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder SchlepPGAuben zugelassen; es darf nur eine Gaubenform je Hausform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei SchlepPGAuben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

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

2.1 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortheimischen Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m zu bepflanzen.

Es ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten, die Maschenbreite muss mind. 15 cm betragen, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern zu gewährleisten

2.3 Hecken als Einfriedung sind zulässig; sie sind ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. § 91 (1) Nr. 4 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder:

3.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfußpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen sofern das auf

ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann (z. B. Einleiten und versickern in Vegetationsflächen).

- 3.2 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).

4. § 91 (1) Nr. 5 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen:

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.2 Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
- 4.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Breulfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

5. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

- 5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün- oder Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Vorfluter ist ebenfalls zulässig; für die Einleitung oder dezentrale Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Einleite- bzw. Versickerungserlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

- 5.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Für das Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf der Zisterne eine maximale Abgabe von 1 l/s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden kann.

Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.

- 5.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

C. Hinweise

1. Bodenfunde / 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.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Bestandspläne bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen sowie das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über folgendes Online-Portal zu beziehen: <https://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben>

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.

3. Brand- und Katastrophenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwasserversorgung (hier 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. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen

Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Wasserversorgung:

Die Versorgung des Ortsteils Klein-Bieberau erfolgt über einen Hochbehälter. Aufgrund der topographischen Lage des Behälters, steht im gesamten Ortsteil und somit auch im Plangebiet ein Wasserdruck von ca. 8 bar an. Für die private Wasserversorgung sind daher entsprechende Maßnahmen zur Druckminderung vorzusehen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen):

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Spielplatz mit Rasenfeld für Ballspiele (Bolzwiese) bzw. in der Nähe des Schützenhauses, welches vollständig eingehaust ist, befindet. Es ist daher von zeitweiligen Lärmbelastigungen auszugehen.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe ggf. geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezeiten (z. B. Schlafzimmer) müssen auf der dem Übungsgelände abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Dieser Eintrag ist dem Bauträger, Besitzer und den Mietern der Häuser zur Kenntnis zu geben. Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Gemeinde oder die Betreiber der Sportanlagen und des angegliederten Übungsgeländes können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

6. Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete:

Das Grundstück der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 1 Nr. 48 liegt außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungs- bzw. eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Wegeparzellen der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 4 Nr. 1 (teilweise) und Nr. 11 (teilweise) liegen innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III mit der Bezeichnung WSG 432-042 „Brunnen Klein-Bieberau“; die Verordnung vom 23. Mai 1975 (StAnz. 27/1975 S. 1204) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

7. Geothermie:

Für eine etwaige Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich sowie hydrogeologisch günstigen Gebiet.

8. Landwirtschaft und Immissionsschutz:

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.

9. 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 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.

10. Grundwasserstände / Baugrunduntersuchung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde keine Untersuchung des Baugrundes, insbesondere im Hinblick auf anstehendes Grundwasser vorgenommen hat. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor der Planung und dem Baubeginn eine entsprechende objektbezogene Untersuchung des Baugrundes vorzunehmen.

Insbesondere zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände bereits bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Hierzu sind die örtlichen Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Bei hohen oder sehr hohen Grundwasserständen sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich - z. B. eine maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Unter Umständen ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht

auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.
Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde oder Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

11. DIN-Normen:

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

Geltende Rechtsvorschriften

Gesetze und Rechtsverordnungen für den Bebauungsplan in den zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) jeweils geltenden Fassungen:

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