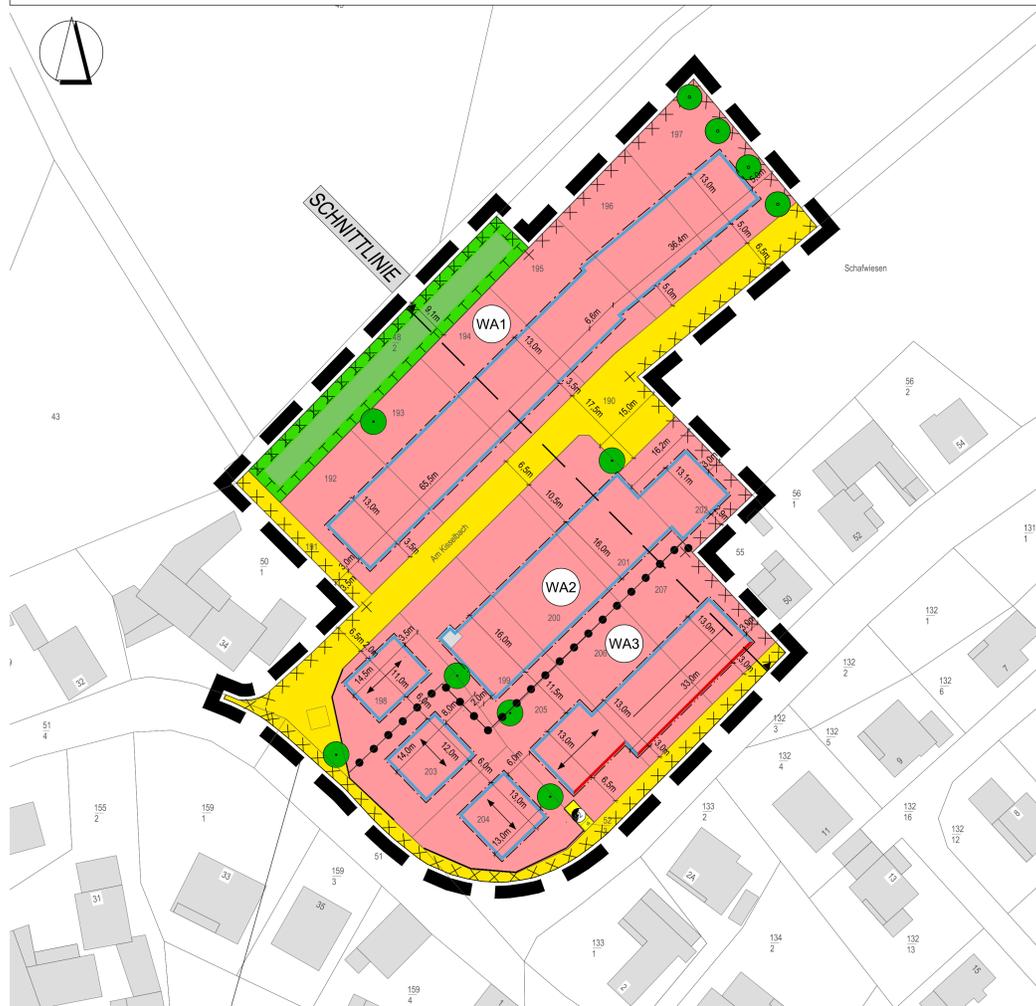


Bebauungsplan "Schafwiesen" - 2. Änderung

Gemarkung Brandau, Flur 2, Nr. 51/4 teilweise sowie Flur 5, Nr. 48/2, 51 teilweise, 52/3, 65 teilweise, Nrn. 190 - 207

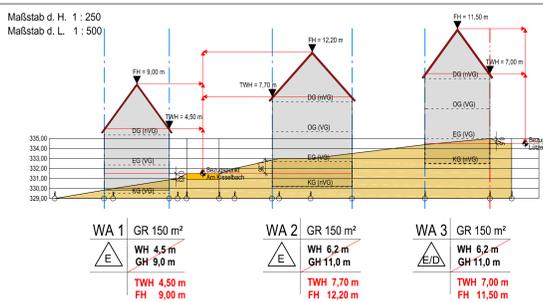
PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	FH	TWH	GR	
WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	9,00 m	4,50 m	150 m ²	II
WA 2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	12,20 m	7,70 m	150 m ²	II
WA 3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	11,50 m	7,00 m	150 m ²	II

GELÄNDESCHNITT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BauNVO) (Baunutzungsverordnung); nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung	II Kennzeichnungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete i. S. v. § 4 BauNVO	Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Vernässigungsgefährdetes Gebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) FH Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe i. S. v. § 18 BauNVO TWH Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen, Traufwandhöhe i. S. v. § 18 BauNVO GR Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 BauNVO	III Darstellungen ohne Festsetzungscharakter Bemaßung (Angebot in Meter), Zahl als Beispiel Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität Hauptfirststrichung Darstellung Schnittlinie für Geländeschnitt IV Zeichen der Kartengrundlage Vorhandene Gebäude, mit Hausnummer Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer Straßenname
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Bauweise: offene Bauweise i. S. v. § 22 BauNVO Index E = nur Einzelhäuser zulässig Index ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	IV Sonstige Planzeichen
Überbaubare Grundstücksfläche: Baulinie i. S. v. § 23 Abs. 2 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes i. S. v. § 16 Abs. 5 BauNVO

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafwiesen, 2. Änderung“ in der Gemarkung Brandau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil vollständig ergänzt.

Hinweis: Die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgten Anpassungen des nach der 1. Änderung bestehenden Festsetzungsgehaltes, sind durch Einrahmung zur besseren Wahrnehmung kenntlich gemacht. Die nicht durch eine Einrahmung hervorgehobenen Textteile sind unverändert aus dem Festsetzungsgehalt der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- 1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
 - 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.**
 - 2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Grundfläche (GR)**

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt. Für die Berechnung der maßgeblichen GR sind die Grundflächen der Hauptanlagen heranzuziehen, hiervon ausgenommen und nicht mit einzubeziehenden sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen als regelmäßige Bestandteile der Hauptanlagen.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 2.3 Traufwandhöhen (TWH)**

Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene (vgl. 2.6) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Traufwandhöhen baulicher Anlagen sind als Höchstmaß wie folgt teilbereichsbezogen festgesetzt:
WA 1: 4,50 m WA 2: 7,70 m WA 3: 7,00 m
Die als Planeintrag ursprünglich festgesetzten Wandhöhen (WH) verlieren hiermit ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzung der TWH vollständig ersetzt.
 - 2.4 Firsthöhen (FH)**

Die maximal zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen sind als Höchstmaß wie folgt teilbereichsbezogen festgesetzt:
WA 1: 9,00 m WA 2: 12,20 m WA 3: 11,50 m
Die als Planeintrag ursprünglich festgesetzten Gebäudehöhen (GH) verlieren hiermit ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzung der FH vollständig ersetzt.
 - 2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene)**

Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) gilt die Oberkante der für die Erschließung des Baugrundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenecke in der Mitte der straßenzugewandten Fassade. Für die Erschließung des Grundstücks im Sinne der Festsetzung ist die Hofzufahrt maßgeblich (nicht der Personenzugang).
- 3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.**
 - 3.2 Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des Baugebietes WA 3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.**
- 4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 - 4.1 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
 - 4.2 Im Baugebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb einer Tiefe des Baugrundstückes von 18 m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.**
- 5. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird festgesetzt auf:
- höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus;
- bei Doppelhäusern (zwei an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) höchstens zwei Wohnungen je zusammenhängender Hausform (gleichbedeutend mit höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte).
- 6. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Einfahrtbereiche**

Je Baugrundstück ist ein Einfahrtbereich bis zu einer Breite von höchstens 6,00 m, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig. Die zulässige Breite des Einfahrtbereichs kann in höchstens zwei Teilbereiche unterteilt werden, die Gesamtlänge als Summe der beiden Teilbereiche darf jedoch das Maß von 6,00 m je Grundstück nicht überschreiten.
- 7. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB: Abgrabungen und Auffüllungen**

Abgrabungen oder Auffüllungen sind nur bis zu einer Mächtigkeit von maximal 0,50 Meter, bezogen auf das natürlich anstehende Gelände, zulässig.
- 8. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 8.1 Für den Verlust von 9 Höhlenbäumen als potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel sind an geeigneten Bestandsbäumen im Plangebiet 9 Quartierkästen für spätere bewohnende Fledermausarten, 9 Quartierkästen für höhlenbesiedelnde Fledermausarten, 9 Nistkästen für Baumhöhlenbrüter (Star, Gartenrotschwanz, Trauerschwärmer), 9 Nistkästen für Nischenbrüter an Bäumen (Feldsperling), aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen (CEF-Maßnahme, siehe auch Hinweis 1.0 Artenschutz).**
 - 8.2 Bei Abbruch des im Plangebiet befindlichen ehemaligen Trafotürms sind an geeigneten Gebäuden im Plangebiet 2 Quartierkästen für spätere bewohnende Fledermausarten, 1 Quartierkasten für höhlenbesiedelnde Fledermausarten, 1 Nistkasten mit 3 Brutkammern für den Haussperling aufzuhängen/ einzubauen, dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen (CEF-Maßnahme, siehe auch Hinweis 1.0 Artenschutz).**
 - 8.3 Für die Freilichtbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich insektenfreie Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Die Leuchten sind mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum auszuführen.**

- 8.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung von Gebäuden, Giebeln, Einfriedungen, Nebenanlagen und sonstigen unzulässig.**

Innerhalb dieser Fläche ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 5 m jeweils ein Exemplar der Baumarten *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) und *Salix fragilis* (Bruchweide) sowie mindestens eine Strauchweide der Art *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix triandra* (Mandelweide), *Salix viminalis* (Korbweide) anzupflanzen. Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Zulässig ist auf der Fläche darüber hinaus die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern, z. B. gemäß Pflanzliste 9.2. Die sonstigen Flächenanteile sind als Weisse anzulegen und zu unterhalten.
- 8.5 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie befestigte, nicht überdeckte Flächen, sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise oder in einer Bauweise herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstückskante versickern kann.**
- 8.6 Die Dachflächen der Gebäude in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen, die mindestens 5 kWp zur Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen, oder mit Solarthermie.**

Dachflächen von Carports, Gartenhütten, untergeordneten Bauteilen oder sonstigen Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 8.7 Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne vorzuziehen, aus das Dachflächenwasser zu sammeln und zu verwenden. Die Anlage ist so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.**
- 8.8 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder anderweitig genutzt wird, in den Mischwasserkanal der Lützelbacher Straße einzuleiten.**
- 9. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Baugebiet WA 2 und WA 3 sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschallimmissionsränder R_{ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Mindestanforderungen in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) und Außenlärmpegel (L_A) nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 heranzuziehen:

An den der Lützelbacher Straße zugewandten Fassaden: LPB III L_A 85 dB
An den anderen Fassaden: LPB II L_A 60 dB

Das erforderliche resultierende Schallschlimm-Maß R_{ext} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- 10. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünanlagen**
 - 10.1 Am Nordstrand des Plangebiets sind gemäß Planeintrag vier Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
 - 10.2 Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind anfangen 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen, z. B. gemäß der Pflanzliste in 10.4. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume können auf die Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.**
 - 10.3 Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch standortheimische Arten, z. B. gemäß der Pflanzliste in 10.4 mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Wenn nachweislich ein im Planteil als Erhalt festgesetzter Baum vor Ort nicht mehr vorhanden ist (z. B. durch Rodung im Rahmen der Erschließungsarbeiten), entfällt das Gebot für die vorgenannte Ersatzpflanzung.**
 - 10.4 Pflanzliste:**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind z. B. standortheimische Arten der folgenden Auswahl zu verwenden:

a) Bäume:	Obstbaum-Hochstämme Feldahorn Spiralhorn Hainbuche Esskastanie Walnuss Stieleiche Mehlbirne Schwedische Mehlbeere Winterlinde	(Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume) Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Castanea sativa Juglans regia Quercus robur Sorbus aria Sorbus x intermedia Tilia cordata
b) Sträucher/Grün für Gebüsch- und Heckenpflanzungen:	Feldahorn, Heckenpflanze Fieberbirne, Heckenpflanze Hainbuche Gelbes Hartriegel Liguster Eingriffel Weißdorn Pflaumenhücheln Liguster Gewöhnl. Heckenrose Wildgale Wildrose Hundsrose Salweide Schneeball	Acer campestre Amelanchier sp. Cornus mas Cornus stolonifera Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Malus sylvestris Pyrus pyracantha Rosa canina Salix caprea Viburnum opulus

- § 91 Abs. 1 Nr. 5 HGO: Örtliche Bauvorschriften über die Begründung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksräume**
 - 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder Einfahrten bzw. Hofflächen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzenabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.**
 - 3.2 Flächenbedeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblock zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig. Wege-, Hof-/Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.**
- C Hinweise**
 - 1. Artenschutz**

Sofern die CEF-Maßnahmen gemäß Nr. 8.1 und Nr. 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A) nicht im Plangebiet realisiert werden können, sind diese Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets bis 200 m Abstand, in Abstimmung und Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde, durchzuführen. Die CEF-Maßnahmen sind vor der Beseitigung von Höhlenbäumen, bzw. dem Gebäudeabruch gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren.

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Im Plangebiet sind Höhlenbäume vorhanden, die von artenschutzrechtlich geschützten Vögeln oder Fledermäusen besiedelt sein können. Vor der Rodung von Bäumen ist eine akute Begutachtung auf Baumhöhlen und ihre Besiedlung durch geschützte Arten durchzuführen. Maßnahmen der Bauleitfreimachung sowie der Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden sollen aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. März bis 31. September ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Sind geschützte Arten in Baumhöhlen oder Gebäuden vorhanden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadenvermeidung zu treffen.

Zwischen Erschließungsträger und Gemeinde Modautal ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem die Umsetzung der CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die zeitliche Realisierung sowie die ökologische Bauleitung geregelt werden.
 - 2. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen 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, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Es wird empfohlen, vor der Planung von Tiefbau- oder Gründungsmaßnahmen für Gebäude ein hydrologisches Gutachten erstellen zu lassen.
 - 3. Denkmalschutz**

Sollten sich bei Eingriffen in den Boden Hinweise auf Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, o. ä. entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
 - 4. Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss. Den Grundwasserständen wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Schäden an den Gebäuden zu ergreifen.
 - 5. Maßnahmen zum Lärmschutz**

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), die nur über der Lützelbacher Straße zugewandene Fenster belüftet werden können, wird empfohlen, zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, ohne Fenster zu öffnen.
 - 6. Barrierefreiheit**

Es wird empfohlen, die Wohngebäude im Plangebiet barrierefrei zu errichten.
 - 7. Löschwasser**
 - 7.1 Aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 2 und einer daraus sich technisch, jedoch nicht explizit festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungs- und harter Bedachung, beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 1.600 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden. Bei der Wassernahme aus dem Trinkwasserzweig darf der Fließdruck 2,5 bar nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.**
 - 7.2 Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen. Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der unter 7.1 genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese werden von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs. 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz dem Bauherrn als Auflage verfügt.**
 - 7.3 In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14030 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.**
 - 7.4 Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stufen zum Ankerfenster mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorschriftenanhangs zu beachten.**
 - 8. DIN-Normen:**

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

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Schafwiesen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss) in ihrer Sitzung am 08.07.2024
- 2. Vermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen in ihrer Sitzung am 08.07.2024

Die im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer wurden als betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 29.07.2024 von der Planung unterrichtet und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis einschließlich 30.08.2024
- 3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen in ihrer Sitzung am 08.07.2024

Die Landesrats Darmstadt-Deputation als betroffene Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde zur Stellungnahme aufgefordert und von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt mit Schreiben vom 30.07.2024 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.08.2024
- 4. Abwägungsvermerk:**

Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der v. g. Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, in die Abwägung eingestellt und über das daraus gewonnene Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in ihrer Sitzung am 18.11.2024
- 5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Schafwiesen", 2. Änderung, als Satzung beschlossen und die dazu gehörende Begründung gebilligt in ihrer Sitzung am 18.11.2024
- 6. Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Planinhalt des Bebauungsplans unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und Beachtung der vorhandenen Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal übereinstimmt. Das Vorliegen wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der HGO und der hierauf beruhenden ordentlichen Regelungen durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan "Schafwiesen", 2. Änderung, bestehend aus dem Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Der Gemeindeverordnungsamt der Gemeinde Modautal,

den _____

Siegel Unterschrift Bürgermeister Jörg Lautenschlager
- 7. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- 8. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Der Gemeindeverordnungsamt der Gemeinde Modautal,

den _____

Siegel Unterschrift Bürgermeister Jörg Lautenschlager

RECHTSGRUNDLAGEN

- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans jeweils geltenden Fassung (siehe Begründung, Kap. 3.1):
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planstellungsvereinfachungsgesetz - PlanStVG)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 - Gesetz über Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDöSchG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatSG)
- § 91 Abs. 1 Nr. 3 HGO: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Grundstücksneinfriedungen sind ausschließlich als sicherdurchlässige Draht- oder Holzläune mit einer Höhe von maximal 1,30 m herzustellen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauern, Gabionen und sicherdurchlässigen Zäunen ist unzulässig.

GEMEINDE MODAUTAL

BEBAUUNGSPLAN
"Schafwiesen", 2. Änderung
Gemarkung Brandau, Flur 2 und Flur 5

Satzung

Maßstab 1: 500 Papierformat DIN A0

IP-Konzept Stadtplaner Ingenieur

Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0 mail@ip-konzept.de
64686 Lautertal InH. Mario Helbing
http://www.ip-konzept.de