

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO
Der Geltungsbereich wird als „GE - Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO bestimmt. Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungststätten

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc., geringfügig (bis zu 2,00 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter 6,00 m sind.

4. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Innerhalb der Gewerbegebiete sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von 1000 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Die vorhandenen landschaftsfremden Aufschüttungen in der Niederung sind zu beseitigen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Kräutermischung anzulanden und extensiv zu pflegen, d.h. sie sind mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung „A“ (Ausgleichsflächen) sind in extensiv genutzte Wiesen zu überführen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sie sind mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Im Bereich aller gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 (a und b) festgesetzten Flächen ist der vorhandene japanische Staudenkritischer zu bekämpfen. Dazu müssen sowohl die oberirdischen Pflanzenteile als auch insbesondere die Rhizome ausgegraben und durch Verbrennung entsorgt werden. Alternative Maßnahmen zur Bekämpfung sind zulässig, soweit fachlich sinnvoll und geeignet.

Die vorhandenen Feuchtwiesen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie sind durch eine einschürige Mahd im Spätsommer zu bewirtschaften; die Mahd kann je nach Bedarf in mehrjährigem Abstand erfolgen.

Die vorhandenen Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind alle 2 - 5 Jahre in der Zeit zwischen Oktober und Dezember zu mähen, wobei im Jahr des Schnitts von einem Hochstaudensum nur max. 2/3 der Fläche gemäht werden darf, 1/3 muss jeweils stehen gelassen werden. Bei verstärktem Gehölzaufwuchs ist dieser separat zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Durch Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen (z.B. bauliche Abschirmung, Ausbildung der Gebäudeaußenwände, Kapselung lärmintensiver Maschinen etc.) ist für die Gewerbegrundstücke sicherzustellen, dass folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) LWA = 60 dB(A)/m²
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) LWA = 45 dB(A)/m²

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegrundstücke ist zu mindestens 60 % als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

9. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Im Plangebiet vorhandene Bäume sind grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Erlenreihen entlang des Uferbachs) vorhandene Baumbestand ist innerhalb der Fläche für die Erhaltung der Feuchtwiese und der Fläche für die Erhaltung von Hochstauden sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume bzw. Sträucher sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe westlich der geplanten Erschließungsstraße ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Art: Quercus robur Stieleiche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe entlang der L 3105 ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Art: Carpinus betulus Hainbuche

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Vorgartenbereich zur geplanten Erschließungsstraße hin zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

- Bäume: Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche

- Sträucher: Acer campestre Feldahorn
Cornus sanguinea Hartweige
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligularum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schliehe
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 (1) Nr. 1 HBO
Die Dachflächen sind als Sattel- oder Pultdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 35° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Abweichende Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden. Es sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Es wird empfohlen, Dachflächen vorzugsweise nach Süden auszurichten um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6,00 m² nicht überschreiten und sind unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebs zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 12,00 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Landesstraße sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

2. Einfriedlungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 (1) Nr. 3 HBO
Als Grundstückseinfriedlung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern unzulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. An Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken in einer ausgewogenen Mischung standortgerechter Gebüscharten (Laubgehölze), in einer Mindestbreite von 1,00 m, anzupflanzen. Die Verwendung von Thuja - Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinfriedlungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehindendem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 (1) Nr. 4 HBO
Befestigte Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittropfenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde im Kreis Bergstraße zu beantragen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 (1) Nr. 5 HBO
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen Grundstücksstelle sind, sofern nicht für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahren etc.) genutzt, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese nach Möglichkeit seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Die Versickerung auf Gewerbegrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserrechtlich auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG
Es wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasserernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Kreises Bergstraße bedarf.

C Hinweise

1. Überschwemmungsgebiet, § 13 HWG
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bebaubaren Grundstücksflächen unmittelbar angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Uferbachs befinden. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Auffüllungen grundsätzlich unzulässig.

Auch wenn die überbaubaren Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen auch innerhalb der Baugrundstücke nicht auszuschließen. Entsprechende 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.

2. Versorgungsleitungen
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind 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. Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 192 m³/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die DIN 14099 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

5. 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 Vermineralisierung oder Verdünnung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des B-Plan-Gebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend 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. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Hofwiese"

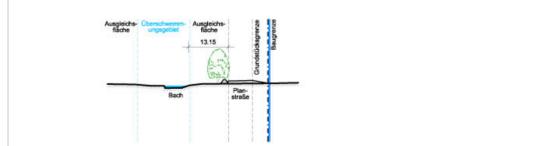
Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Aschbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 221/2 (tw.), 248/1 (tw.), 255, 256/4 (tw.), 256/5, 256/6, 257/3 (tw.) und 299/57 (tw.).



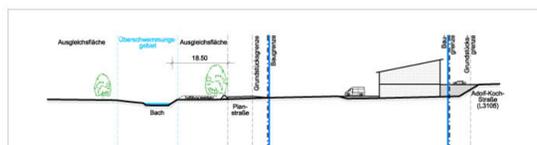
Table with 2 columns: Symbol/Color and Description. Includes sections for LEGENDE, VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZ, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN BZW. GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSCHUTZ, SONSTIGE PLANZEICHEN, and SONSTIGE PLANZEICHEN.

Table with 5 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform Dachneigung, Firsthöhe, Traufwandhöhe. Includes a row for 'GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)' with specific values for Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform, Firsthöhe, and Traufwandhöhe.

- 1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Adolf-Koch-Strasse (L 3105) in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.
2) Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m bis max. 90 m zulässig.



Systemschnitt A - A, Maßstab 1:1.000



Systemschnitt B - B, Maßstab 1:1.000

PLANVERFAHREN

Table with 3 columns: Action, Date, and Status. Includes entries for 'Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB', 'Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB', 'Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB', 'Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB', 'Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB', and 'Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB'.

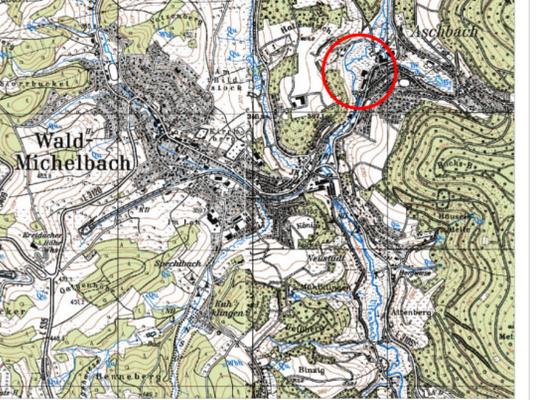
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens-schritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Official stamps and signatures. Includes 'Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach' with a seal and signature of Kunkel, Bürgermeister, dated 14.02.2006. Another stamp dated 11.09.2007.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzielenverordnung (PlanzV)
• Baugesetzbuch (BauGB)
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
• Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
• BauNutzungsverordnung (BauNVO)
• Hessische Gemeindeordnung (HGO)
• Hessische Bauordnung (HBO)
in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel 006-31-21-2972-004-009-00



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Hofwiese"

Table with 4 columns: Parameter, Value, Parameter, Value. Includes 'Maßstab: 1:1.000', 'Projekt-Nr. 14.002', 'Datum: Oktober 2006', 'Plan-Nr.: s\_1000', 'gez.: BJ', 'geä.: -'.

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7 64625 Bensheim Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2ip.de
Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2ip.de