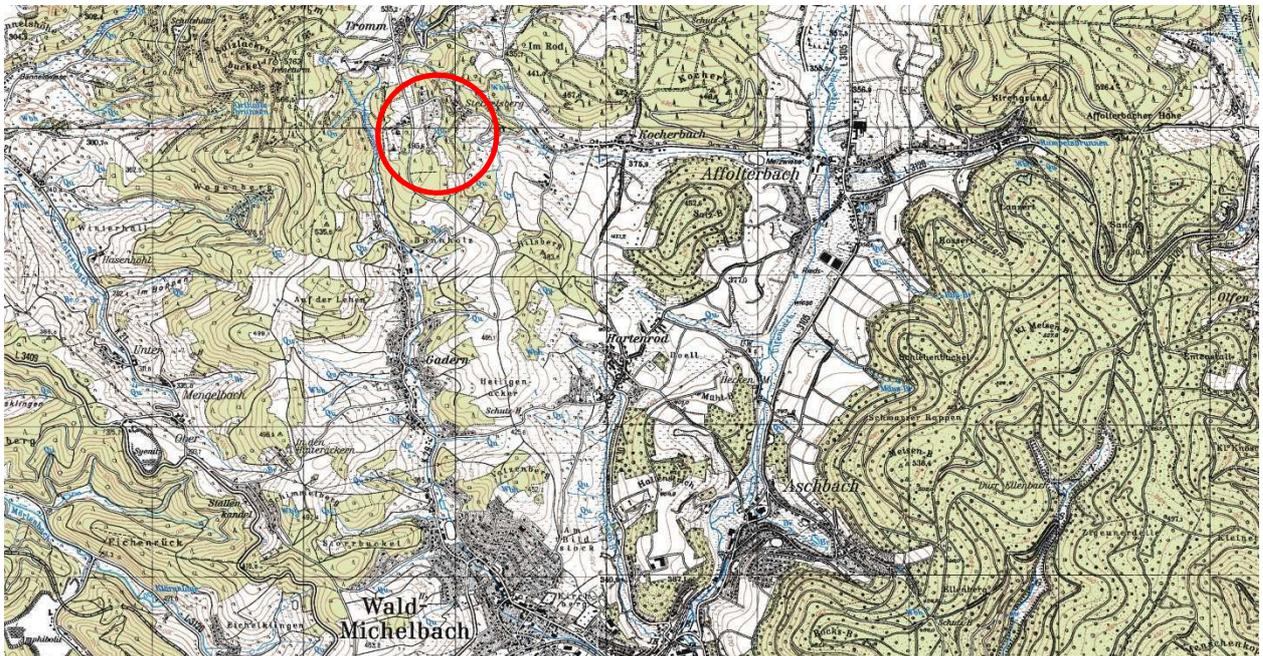




Gemeinde Wald-Michelbach

3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach



Textliche Festsetzungen

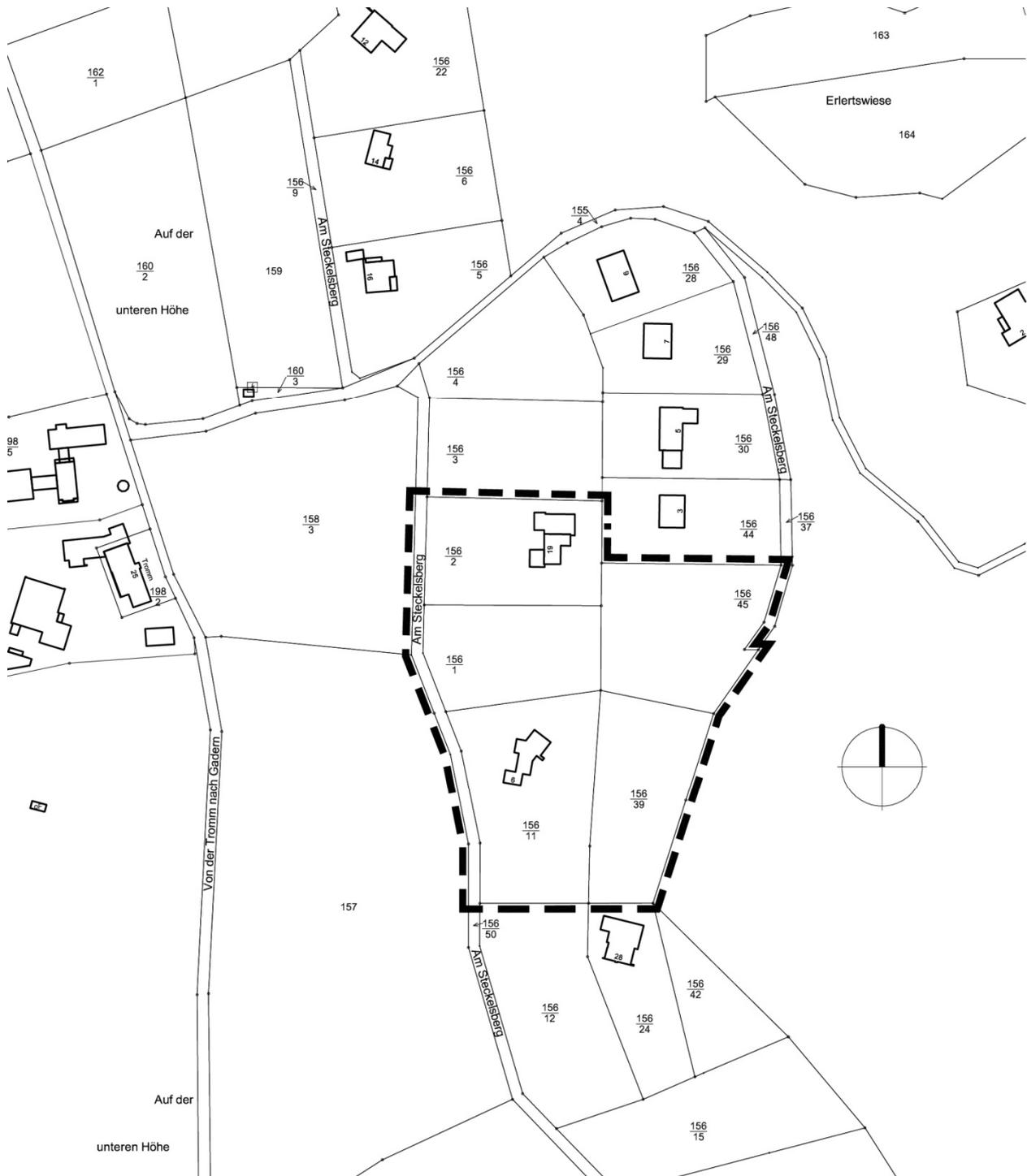
September 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach der Gemeinde Wald-Michelbach ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der am 04.09.2015 in Kraft getretenen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ und ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach

Die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen sind *kursiv* gekennzeichnet. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach bleiben von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten daher unverändert weiter.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach erstreckt sich ausschließlich auf folgende Änderungen:

Darstellung der sich durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Nutzungsschablone:

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)		
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,15	0,15	I	7,00	10,0		Sattel-, Pult- und Walmdach 15° - 40°

1) Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte. Mit Bauanträgen- oder Bauantragsunterlagen ist eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen.

2) *Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der Einzelhäuser höchstens 20 m betragen darf.*

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Bauweise, *überbaubare Grundstücksfläche* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebiets sind im Rahmen der *offenen abweichenden* Bauweise nur Einzelhäuser ~~mit Gebäudelängen bis maximal 20 m~~ zulässig. ~~Die Grenzabstände nach HBO sind zu beachten.~~

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen als Ausnahme durch Gebäudeteile bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Dachaufbauten sind in Form von Sattel-, Schlepp- oder Spitzgauben zulässig. Pro *Dach Dachseite* ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge der Dachseite betragen.

Planverfahren:

- Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durch die Gemeindevertretung am 19.06.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB am 21.06.2018
- Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.2018 bis 30.07.2018
- Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 21.06.2018
- Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 18.09.2018

Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 19. Sep. 2018



Dr. Sascha Weber, Bürgermeister



Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20. Sep. 2018

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 20. Sep. 2018



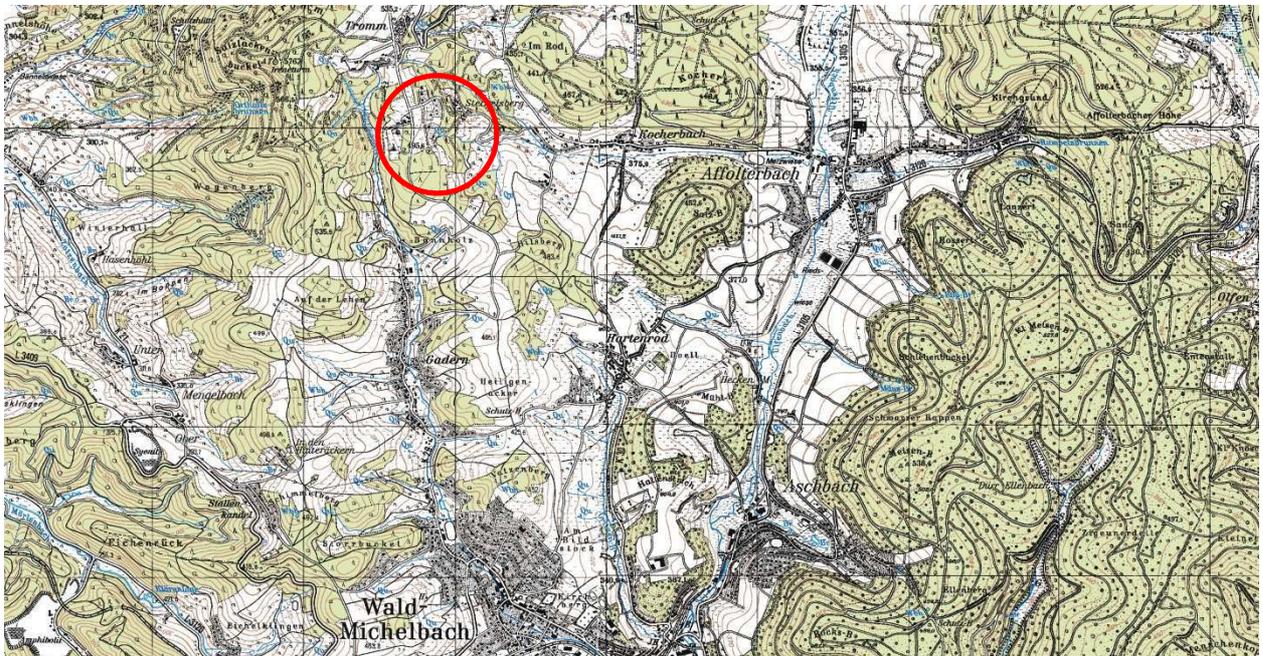
Dr. Sascha Weber, Bürgermeister





Gemeinde Wald-Michelbach

3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach



Begründung

September 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	7
II.	Planverfahren und Abwägung	9

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.09.2015 in Kraft.

Von einem Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes wurde die Möglichkeit einer flexibleren Wohnraumschaffung zur Errichtung einer alters-/behindertengerechten Bebauung gewünscht. Bislang war dies durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung der abweichenden Bauweise mit der Einschränkung einer maximalen Gebäudelänge von 20 m für Einzelhäuser in der vom Bauherrn beabsichtigten Form nicht möglich. Um allen zukünftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen ihrer Planungen mehr Spielraum zu geben, soll nun die offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Des Weiteren sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen angepasst werden, um eine verbesserte Nutzung der vorhandenen Topographie zu erzielen. Außerdem soll die bestehende Festsetzung zu den zulässigen Dachaufbauten gelockert werden.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach bleiben von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten daher unverändert weiter.

Das Verfahren kann, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Nutzung des bestehenden Wohngebietes handelt, als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurde in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Kocherbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 156/1, Nr. 156/2, Nr. 156/11, Nr. 156/39, Nr. 156/45 und Nr. 156/50 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,29 ha.

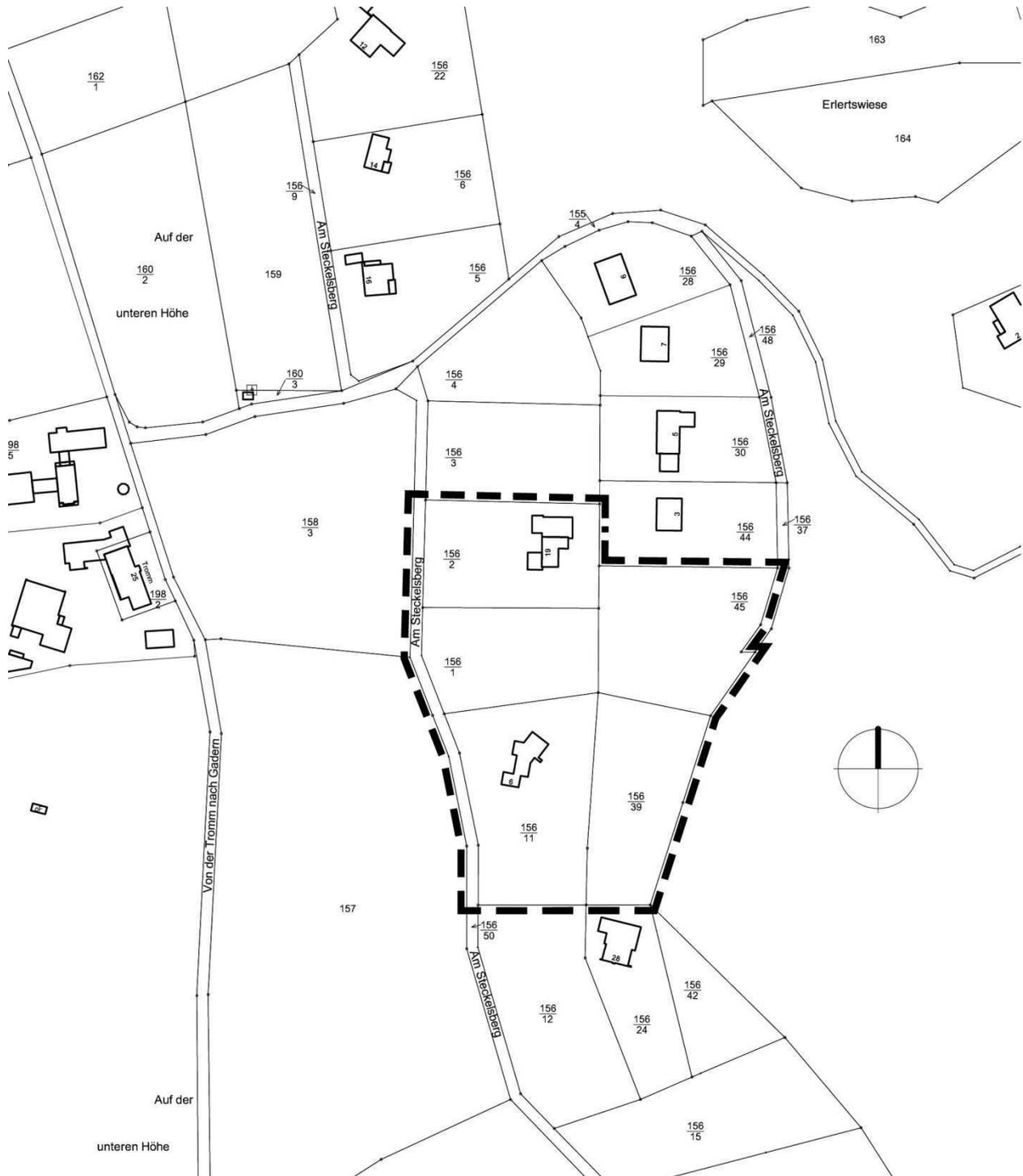


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“

I.1.3 Planungsvorgaben

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach wird die am 04.09.2015 in Kraft getretenen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ nur in den betreffenden Festsetzungen überplant und ersetzt.

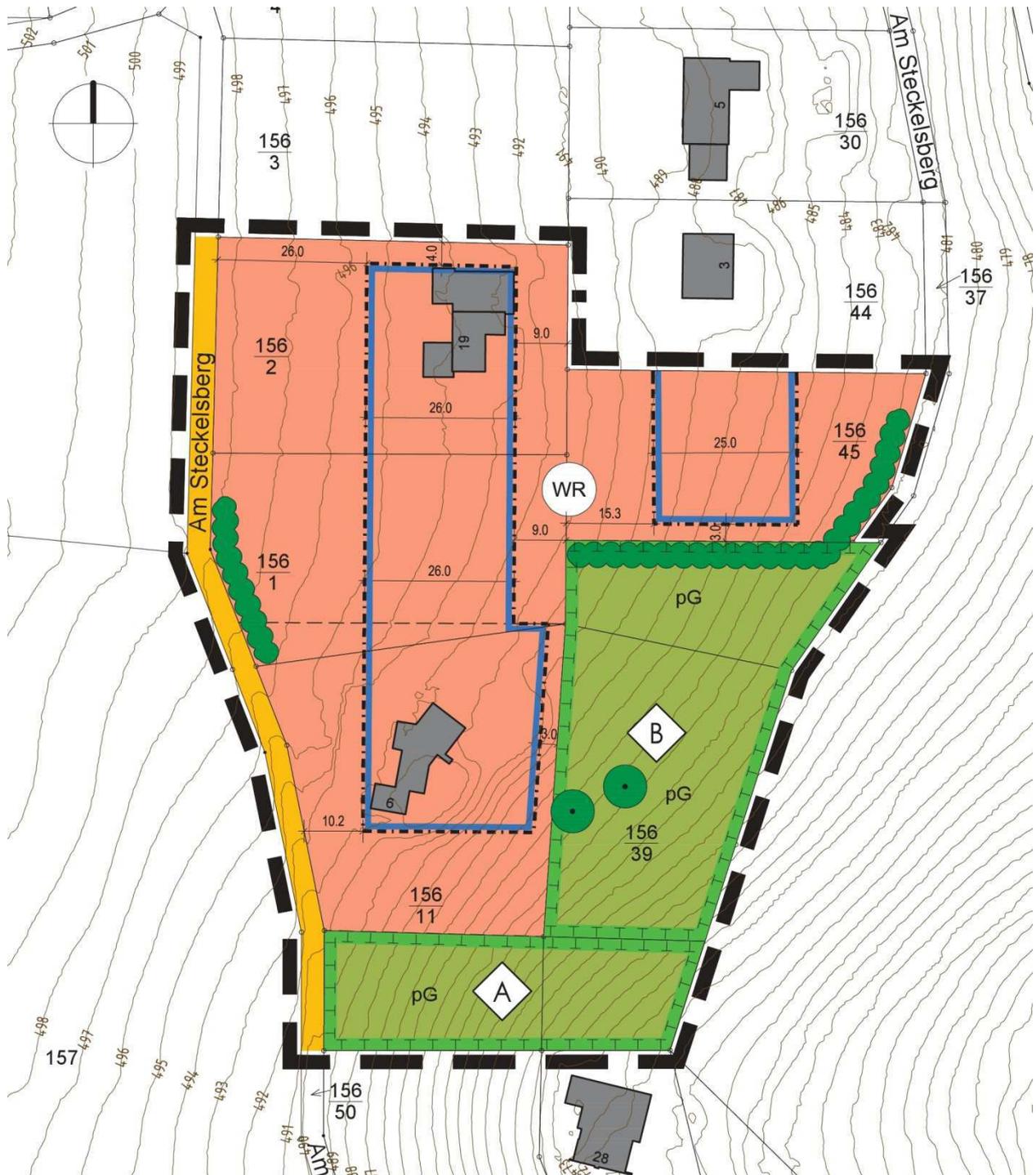


Abbildung 2: Auszug aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ (unmaßstäblich)

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der zweigeteilten Ortslage Kocherbach und in Nachbarschaft zu Siedlungsflächen des Ortsteils „Tromm“ der Nachbargemeinde Grasellenbach. Innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Bereichen bestehen einige überwiegend eingeschossige Wohnhäuser. Aufgrund der Lage in Hangbereichen wirken einzelne formal eingeschossige Gebäude durch den talseitig freistehenden Keller zweigeschossig. Die bauliche Dichte ist gering. Die Wohnlage zeichnet sich durch sehr großzügige Gärten

mit einigem Gehölzbestand aus. Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet. Andere als Wohnnutzungen sind nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden Wohnhäuser, die zum Dauerwohnen genehmigt sind, handelt es sich nicht um ein Wochenendhausgebiet, auch wenn einzelne Gebäude ursprünglich als Wochenendhäuser genehmigt wurden. Bei den bislang unbebauten Flächen handelt es sich um Wiesenflächen mit randlichen Gehölzstrukturen.

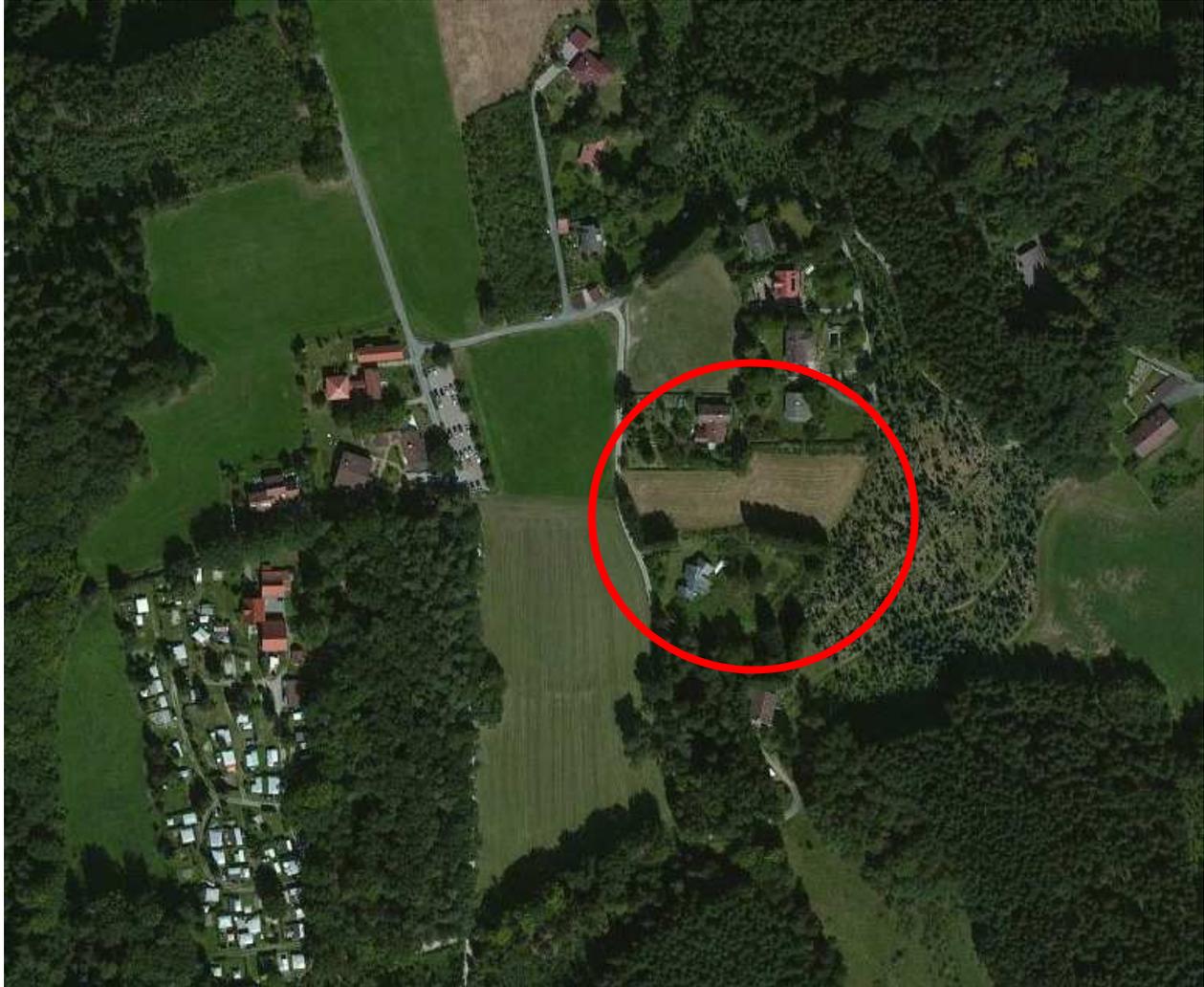


Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Am Steckelsberg“ verkehrlich erschlossen. Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die mögliche ergänzende Bebauung im Wohngebiet ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

In der Straße „Am Steckelsberg“ verläuft eine Trinkwasserleitung, an die die Gebäude angeschlossen sind bzw. neu angeschlossen werden können.

Das Gebiet verfügt über keinen Anschluss an die Abwasseranlage der Gemeinde. Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt über eine regelmäßige Entleerung allseits dichter Gruben (Zisternen, Tanks).

Es ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die zu erwartende Menge häuslichen Schmutzwassers. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ist ein Entwässerungsgesuch zu stellen, in dem die den Gesetzen und Vorschriften

entsprechende Abwasserbeseitigung nachgewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde verwiesen. Diese gilt unabhängig von der mit der vorliegenden Planung verfolgten Vergrößerung der Gebäudelänge und Gebäudehöhe. Mit dem Grundstückseigentümer wurden bereits Gespräche über Alternativen der Abwasserableitung geführt. Nachdem die zulässige Wohnungsanzahl im Plangebiet durch die vorliegende Planung nicht erhöht wird, hat die Planänderung keine Auswirkungen auf die Belange der Abwasserentsorgung.

Das betreffende Grundstück ist bereits bebaut und das anfallende Niederschlagswasser versickert bislang auf dem Grundstück. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ist ein Nachweis der Versickerung bzw. der Niederschlagswasserableitung zu führen. Es besteht z.B. die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in einen Retentionsteich einzuleiten, in dem durch schwankende Wasserspiegellage ein ausreichendes Puffervolumen für die langsame Versickerung geschaffen wird. Die Planung hat im Übrigen keine Auswirkungen auf die zulässige Bodenversiegelung bzw. Größe der zulässigen Grundfläche, da die GRZ unverändert bleibt. Insofern ergeben sich planungsrechtlich keine Auswirkungen auf den Niederschlagswasseranfall.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden lediglich die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Festsetzungen erläutert und begründet. Alle weiteren sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen der bisherigen Planung behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Bisherige Festsetzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“:

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)		
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,15	0,15	I	5,50	8,50	abweichend 2)	Sattel-, Pult- und Walmdach 15° - 40°

1) Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte. Mit Bauanträgen- oder Bauantragsunterlagen ist eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen.

2) Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der Einzelhäuser höchstens 20 m betragen darf.

Neufassung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“:

(Die Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist *kursiv* gekennzeichnet)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)		
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,15	0,15	I	<i>7,00</i>	<i>10,0</i>		Sattel-, Pult- und Walmdach 15° - 40°

1) Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte. Mit Bauanträgen- oder Bauantragsunterlagen ist eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen.

2) Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der Einzelhäuser höchstens 20 m betragen darf.

Von einem Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes wurde die Möglichkeit einer flexibleren Wohnraumschaffung zur Errichtung einer alters-/behindertengerechten Bebauung gewünscht. Daher wird die bislang getroffene bauplanungsrechtliche Festsetzung der abweichenden Bauweise mit der Einschränkung einer maximalen Gebäudelänge von 20 m für Einzelhäuser dahingehend geändert, dass innerhalb des Geltungsbereiches nun Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise zulässig sind. Aus dem gleichen Grund wird zusätzlich bestimmt, dass die festgesetzten Baugrenzen als Ausnahme durch Gebäudeteile bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer Überschreitung der Baugrenzen die Abstandsanforderungen zu Nachbargrenzen, wie in § 6 HBO bestimmt, unverändert weiter gelten. Die nachbarschützenden Grenzabstände nach § 6 HBO werden somit durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der benachbarten Bebauung orientieren. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf das natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezuges auf die Straßenhöhe, ist wegen des hängigen Geländes sinnvoll und soll unverändert bestehen bleiben. Mit dieser Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht. Zur eindeutigen Beurteilung der zulässigen Höhen ist im Rahmen der Bauvorlage von den Bauherren ein das jeweilige Baugrundstück betreffende Höhenbestandsmaß vorzulegen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung sollen aber die bisher festgelegten maximalen Gebäudehöhen auf 7,00 m (Traufwandhöhe) bzw. 10,0 m (Firsthöhe) erhöht werden, da es aufgrund der vorhandenen Topografie in der konkreten Objektplanung zu Schwierigkeiten für die gewünschte alters-/behindertengerechten Bebauung gekommen ist.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen orientieren sich zum größten Teil an der geltenden Gestaltungssatzung (rechtskräftig seit dem 09.01.1997) der Gemeinde Wald-Michelbach. Von dieser Gestaltungssatzung soll dahingehend abgewichen werden, dass die

Einschränkung der Gaubenform im Plangebiet gelockert wird und im Plangebiet nun eine Gaubenform je Dachseite zugelassen werden soll.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Nutzung des bestehenden Wohngebietes handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurde in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 29.06.2018 bis einschließlich 30.07.2018.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 21.06.2018 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 30.07.2018 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte lediglich zu Konkretisierungen der Begründung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steckelsberg“ im Ortsteil Kocherbach, bestehend aus den geänderten tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) und den geänderten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 18.09.2018 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.