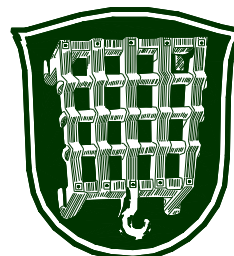


GEMEINDE

WALD - MICHEL BACH



KREIS BERGSTRASSE

Städtebauliche Satzung

über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 (4) 1 BauGB sowie über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang der Ortsteils Kocherbach gemäß § 34 (4) 3 BauGB

< Am Kocherbach II >

Bearbeitet
im Auftrag der Gemeinde Wald-Michelbach

Planungsbüro Bretschneider
Am Königsbuckel 23
69483 Wald-Michelbach
Tel.: 06207 6777 Fax: 06207 6450
Mail: brief@planungsbuero-bretschneider.de

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
neugefasst durch Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-)**
neugefasst durch Bek. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 133)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. **Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung vom 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 274)
4. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG-)**
in der Fassung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I, S. 1193)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. 05. 2007 (BGBl. I, S. 666)
5. **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz –HENatG-)**
in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)
6. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz –BImSchG-)**
neugefasst durch Bek. vom 26. 09. 2002 (BGBl. I, S. 3830)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I, S. 3180)
7. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, S. 58)
8. **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 01. 04. 2005 (GVBl. I, S. 142)

Städtebauliche Satzung

über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 (4) 1 BauGB sowie über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Kocherbach der Gemeinde Wald-Michelbach gemäß § 34 (4) 3 BauGB

Aufgrund § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit den §§ 5 und 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. 04. 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GVBl. I, S. 666, 669), hat die Gemeindevertreterversammlung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck dieser Satzung ist die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Grundstücks Flst. Nr 65, Flur 1, in den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Kocherbach der Gemeinde Wald-Michelbach sowie die Konkretisierung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kocherbach für die Flurstücke Nr. 36 und 38, Flur 1. Damit erfolgt die abschließende Festlegung der Grenze zwischen dem Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. des § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

§ 2

Der Geltungsbereich wird durch den dieser Satzung beigefügten Plan vom Oktober 2007 bestimmt, der hierdurch Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich damit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Plan zeichnerisch und textlich dargestellten Festsetzungen.

§ 4

Diese Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Wald-Michelbach, den

Für den Gemeindevorstand Wald-Michelbach

Kunkel, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Städtebaulichen Satzung.....	6
2. Anlass der Satzung.....	6
3. Ziel und Zweck der Satzung.....	6
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
5. Bestandssituation	8
6. Planfestsetzungen / Abwägung	10
6.1 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2 Bauweise.....	11
6.3 Stellplätze und Garagen	11
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
6.5 Örtliche Bauvorschriften.....	11
6.6 Landschaftspflegerisches Konzept für das Satzungsgebiet	11
7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	12

Anlagen

Städtebauliche Satzung mit integriertem Landschaftsplan i. M. 1 : 500

Plan Nr. 01: Bestandsplan i. M. 1 : 500
Plan Nr. 02: Nutzungstypen –Bestand- i. M. 1 : 500
Plan Nr. 03: Nutzungstypen –Planung- i. M. 1 : 500

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Städtebaulichen Satzung

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wald-Michelbach hat in seiner Sitzung vom 28.09.2006 der Aufstellung der Städtebaulichen Satzung <Am Kocherbach II > auf der Grundlage des § 34 (4) 1 und 3 BauGB zugestimmt; diese umfasst die Grundstücke Flur 1 Nr. 36, 38 und 65 sowie Teile des Straßengrundstücks Nr. 122/26 der Gemarkung Kocherbach.

Der Geltungsbereich der Städtebaulichen Satzung < Am Kocherbach II > liegt am südlichen Ortsrand von Kocherbach und schließt sich direkt an die bebaute Ortslage an.

Er sieht eine Abrundung der Bebauung an der Straße „Am Kocherbach“ nach Süden durch die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 65 für eine zusätzliche Bebauung vor. Gleichzeitig soll die städtebauliche Grenze für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Bereich bezüglich der Grundstücke Nr. 36 (vorhandener öffentlicher Spielplatz) und Nr. 38 durch Konkretisierung definiert werden. Die Grundstücke sind durch die vorhandene Erschließungsstraße bereits erschlossen.

Das Satzungsgebiet schließt sich im Norden an die bebauten Parzellen 64 (Wohnhaus Am Kocherbach 20) und 39/1 und 39/2 (Wohnhaus Am Kocherbach 24 und 24a) an. Im Westen grenzen Hausgärten an. Im Süden schließen sich bis zum Kocherbach hin offene Wiesenflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Erschließungsstraße „Am Kocherbach“ quert das Plangebiet und verläuft nach Süden weiter als Verbindung zum Ortsteil Hartenrod.

Die mittels der Satzung nach § 34 (4) 1 dem Innenbereich zugeordnete Fläche beträgt **ca. 1444 m²** und die gemäß § 34 (4) 3 einbezogene Fläche beträgt **ca. 1416 m²**.

2. Anlass der Satzung

Anlass der vorliegenden Städtebaulichen Satzung ist der aktuelle Bedarf des Grundstückseigentümers an zusätzlicher Wohnbaufläche, dem im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen wird.

Da nach Auffassung der Gemeinde eine Bebauung des betreffenden Grundstücks städtebaulich vertretbar ist, wird mit der Städtebaulichen Satzung < Am Kocherbach II > die Abrundung der Bebauung in diesem Bereich eindeutig geregelt und ein Aufstellungsverfahren vorbereitet.

3. Ziel und Zweck der Satzung

Mit der Städtebaulichen Satzung gemäß § 34 (4) 1 + 3 BauGB sollen die Flst. Nr. 36,38 und 65 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage, d.h. den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einbezogen werden. Ziel ist es dabei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 65 zu schaffen und den vorhandenen Spielplatz im Ortsteil Kocherbach rechtlich festzusetzen.

Gleichzeitig soll damit in diesem Bereich die Grenze zwischen dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich und dem Außenbereich neu definiert und damit die Frage geklärt werden, wie weit die prägende Wirkung des Siedlungsbereiches im Sinne des § 34 (4) 1 + 3 BauGB reicht.

Mit der Satzung soll ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs geleistet werden. Gleichzeitig soll eine bereits erschlossenen Fläche für Wohnzwecke aktiviert werden, was die Wirtschaftlichkeit der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbessert.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Die Gemeinde kann durch Satzung gemäß § 34 (4) 1 + 3 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang einbeziehen, so dass sich deren Bebaubarkeit nach den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit § 34 BauGB ergibt, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und diese Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vom Gesetz geforderte **Prägung des Satzungsgebietes durch die bauliche Nutzung** des angrenzenden Bereichs, welche die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Satzung darstellt, erfährt das Satzungsgebiet durch die bedeutsamen örtlichen Rahmenbedingungen, auf die im folgenden näher eingegangen wird.

Die Satzungsfläche schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an, der von der Erschließungsstraße „Am Kocherbach“ erschlossen wird.

Regionalplanung

Nach §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem **Regionalplan Südhessen 2000** (in der neu genehmigten Fassung durch die Hessische Landesregierung vom 23. 08. 2004) sollen vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert werden. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungsausweisungen (Pkt. 2.4-6).

Der **Regionalplan Südhessen 2000** macht keine Aussagen zum Satzungsgebiet.

Flächennutzungsplanung

Der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (genehmigt am 24. 09. 1980 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt) weist die Satzungsfläche als landwirtschaftliche Fläche „Acker“ aus.

Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan über 20 Jahre alt ist und damit die Zielsetzung dieser Planung erreicht bzw. überschritten ist oder von der tatsächlichen Entwicklung eingeholt wurde, so dass sie ihre richtungsweisende Funktion nur noch bedingt ausüben kann.

Eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplans steht unmittelbar bevor, in deren Rahmen das Gebiet der anstehenden Städtebaulichen Satzung < Am Kocherbach II > als Baufläche dargestellt wird.

Die Darstellung des Abrundungsbereichs im Flächennutzungsplan ist keine zwingende Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 34 (4) 1 + 3 BauGB, denn nach § 34 (5) 1 BauGB muss die Satzung lediglich mit einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein“.

Was jedoch unter einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verstehen ist, wird durch die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit mittels den verschiedenen Formen der Planung selbst festgelegt. Im vorliegenden Fall bestimmt die Gemeinde die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem betreffenden Bereich durch die Städtebauliche Satzung; die tragenden Gründe für den Erlass der Satzung im Sinne von § 1 (5) BauGB sind in der Satzungsbegründung dargelegt.

Durch die Satzung wird der Flächennutzungsplan punktuell fortentwickelt und diese Entwicklung im Rahmen der Gesamtfortschreibung in ein übergeordnetes Konzept eingebettet, so dass die Satzung mit ihren ergänzenden Festsetzungen nach § 9 (1 u. 4) BauGB ausreicht, um in dem Abrundungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 34 (4) BauGB zu gewährleisten.

Landschaftsplanung

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (Stand September 2003) weist den westlichen Teil des Satzungsgebietes als „Öffentliches Grün –Spielplatz–“ mit einer Baumreihe entlang der Straße aus. Diese im Landschaftsplan dargestellte Baumreihe ist nicht mehr vorhanden (einzelne Nachpflanzungen in diesem Bereich sind bereits durchgeführt, siehe Bestandsplan).

Der westliche Teil des Flurstücks Nr. 65 ist als Nutz-, Zier- und Freizeitgarten dargestellt, während der östliche Teil dieses Grundstücks mit der Gartenhütte und dem Bienenstock als Baufläche ausgewiesen ist.

Das gesamte Plangebiet liegt **außerhalb** des ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“**.

5. Bestandssituation

Die zur Ergänzung des Bauungszusammenhangs vorgesehenen Grundstücke definieren den südlichen Abschluss der Bebauung an der Straße „Am Kocherbach“ in Kocherbach.

Die das Satzungsgebiet umfassenden Grundstücke fallen leicht nach Südosten zum Kocherbach hin ab; die Bestandshöhen bewegen sich zwischen ca. 377 und 375 müNN.

Das westliche Grundstück Nr. 36 wird größtenteils als öffentlicher Spielplatz genutzt. Diese mit einer Hainbuchenhecke umgebene Wiesenfläche ist mit zahlreichen Spielgeräten ausgestattet. Neben zwei Bänken und einem Papierkorb sind auf dem Platz folgende Spielgeräte aufgestellt: ein Sandkasten, eine Tischtennisplatte, eine Doppelschaukel, ein Federtierchen, eine Doppelwippe, ein Kletterturm mit Rutsche, ein dreiteiliges Reck, ein Klettergerüst aus Metall und eine Schwingschaukel. Im Randbereich stehen größere Einzelbäume.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil steht eine Trafostation. Die vorgelagerte Fläche bis zur Straße ist geschottert und wird als Parkplatz genutzt.

Das Grundstück Nr. 38 im Norden stellt eine Wiesenfläche dar, auf der zwei Obstbäume und eine Gehölzgruppe stehen. Ein Streifen entlang der Erschließungsstraße ist geschottert.

Das Grundstück im Osten stellt einen Freizeitgarten dar. Diese Wiesenflächen sind zum Teil mit Laub- und Obstbäumen überstellt und in Teilbereichen mit immergrünen Kleingehölzen bepflanzt. Im hinteren Gartenteil steht eine Gartenhütte mit Bienenstock, deren Zufahrt über eine bewachsene Schotterfläche erfolgt, in der ein Abwasserkanal der Gemeinde Wald-Michelbach verläuft. In der Gehölzgruppe westlich der Gartenhütte, die aus Obstgehölzen, Weiden, Ziersträuchern und Thujas besteht, ist ein Kompost angelegt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze steht eine lockere Weidenreihe mit einzelnen Ziersträuchern. Den östlichen Abschluss des Grundstückes bildet eine Thujahecke.

Das Plangebiet grenzt im Norden an vorhandene Wohnbebauung an. Die umgebende Bebauung besteht hauptsächlich aus Wohnhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Die Gebäude stehen giebel- oder traufständig zur Straße und weisen Satteldächer auf.

Die **naturräumlichen Gegebenheiten** werden in Anlehnung an die Bestandsaufnahme des Landschaftsplans der Gemeinde Wald-Michelbach (Stand September 2003) sowie örtliche Erhebungen folgendermaßen charakterisiert:

Naturräumliche Beschreibung/ Morphologie/ Relief

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Vorderer Odenwald“ in der Untereinheit „Tromm-Odenwald“, welche als schmaler, überwiegend bewaldeter Granithöhenzug im westlichen Teil der Gemeinde Wald-Michelbach charakterisiert wird, bei dem die nach Osten hin flacheren Hänge z.T. durch landwirtschaftliche Nutzungen im Bereich von Rodungsinseln und Mulden geprägt werden.

Das Satzungsgebiet liegt an einem leicht nach Südosten geneigten Talhang des Kocherbaches und weist Geländehöhen zwischen ca. 375 und 377 müNN auf.

Geologie/ Boden/ Wasser

Geologisch betrachtet liegt die Gemeinde Wald-Michelbach im Übergangsbereich der kristallinen Gesteine des Vorderen Odenwaldes zum Buntsandstein des Sandstein-Odenwaldes. Das Satzungsgebiet liegt im Bereich der kristallinen Erstarrungsgesteine Granit und Granodiorit des Tromm-Massivs.

Auf den basenarmen, kieselsäurereichen Graniten des Tromm-Massivs haben sich mittel- bis flachgründige, lösslehmarme Braunerden entwickelt. Aufgrund der Tallage des Satzungsgebietes sind hier jüngere Alluvialböden des Holozän anzutreffen, die aus den anstehenden Gesteinen und den pleistozänen Sedimenten durch Erosions- und Sedimentationsvorgänge entstanden sind.

In dem durch relativ hohe Niederschläge gekennzeichneten Mittelgebirgsraum des Überwaldes ist die Niederschlagsmenge größer als die Verdunstung, wodurch ein erheblicher Anteil ober- oder unterirdisch abfließen kann. Das kristalline Grundgebirge enthält im Gegensatz zum Buntsandstein nur wenige Klüfte oder Trennfugen und ist damit ein schlechter Grundwasserleiter; die Grundwasserergiebigkeit ist hier als sehr gering einzustufen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit der in den Tälern und Senken anzutreffenden Kolluviole ist durch ihr sehr hohes Nitrathaltvermögen gering. Das zirkulierende Grundwasser weist einen nahe dem Neutralwert im leicht sauren Bereich liegenden pH-Wert auf.

Klima/Luft

Die Gemeinde Wald-Michelbach gehört zum Klimabezirk „Südwest-Deutschland“, der durch ein relativ mildes und sommerwarmes Klima mit folgenden Daten gekennzeichnet wird:

- Mittlere Jahrestemperatur	7,0 – 8,8° C
- Mittlerer Jahresniederschlag	900 – 1100 mm
- Hauptwindrichtung	Süd – Südwest
- Bioklima	reizmild – reizschwach

Dabei variiert das Klima der bodennahen Luftschichten relativ stark in Abhängigkeit von den örtlichen Geländebedingungen wie Hangneigung, Exposition, Bodenart, Wasserhaushalt, Geländenutzung und Art der Vegetationsdecke; dies macht sich insbesondere bei Hochdruckwetterlagen bemerkbar durch unterschiedliche Ein- und Ausstrahlung bzw. Erwärmung und Abkühlung. So fließt bei klaren und windstillen Nächten die sich auf den waldfreien Hochflächen bildende Kaltluft in die Täler und Senken ab, wo es z.B. bei dichtem Gehölzbewuchs oder Talverengungen zu einem Kaltluftstau kommen kann, der v.a. im Frühjahr und im Herbst zu Bodenfrösten und verstärkter Dunst- und Nebelbildung führt.

Bezüglich der Luftgüte hat Wald-Michelbach eine herausragende Bedeutung, denn sie stellt das einzige Reinluftgebiet in Südhessen dar.

Flora und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Satzungsgebiet ist der Buchen-Mischwald.

Reale Vegetation

Die das Satzungsgebiet umfassenden Grundstücke werden als Freizeitgarten bzw. strukturarme öffentliche Grünanlage (Spielplatz) oder Mähwiesen genutzt. Sie bestehen aus intensiv genutzten Wiesenflächen mit unterschiedlichen Gehölzbeständen (vgl. Bestandsplan Nr. 01).

Folgende Gehölze sind anzutreffen:

Der Spielplatz im Westen ist von einer geschnittenen Hainbuchenhecke umgeben. Im Randbereich der Spielfläche stehen einzelne Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Silberahorn (*Acer saccharinum*)

Trauerweide (*Salix alba* 'Tristis')

Birke (*Betula pendula*)

Das das Grundstück im Nordwesten abschließende Gehölz ist aus Weiden, Erlen und Ziersträuchern zusammengesetzt.

Der Freizeitgarten (Flurstück Nr. 65) wird zur Straße hin durch eine geschnittene Hainbuchenhecke und nach Süden hin durch eine Weidenreihe abgegrenzt, die regelmäßig geschnitten werden und eine Höhe von ca. 1,5 – 2 m aufweisen. Die Weidenreihe ist mit Ziersträuchern durchsetzt. Das Gehölz westlich der Gartenhütte ist aus Weiden, Thujas, kleinen Fichten und Ziersträuchern aufgebaut; südlich der Gartenhütte ist ein Himbeerbeet angelegt. Das Efeurondell in der Mitte der Wiesenfläche ist mit einzelnen Kirschlorbeersträuchern, Thujas und Sichel-tannen bepflanzt. An der östlichen Grundstücksgrenze wächst eine Thujahecke.

Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze steht eine Obstbaumreihe, wovon der östlichste Baum bereits abgestorben ist. Als größere Einzelbäume sind auf dem Grundstück verschiedenen Walnussbäume sowie ein Obstbaum ganz im Osten vorhanden.

Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet schließt sich direkt westlich an die vorhandene Bebauung an; im Süden grenzt es an die freie Landschaft.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich einerseits durch die vorhandene Bebauung und andererseits durch die offenen Wiesen entlang des Kocherbaches sowie den Baumbestand im Satzungsgebiet geprägt.

Das in diesem Bereich den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft markierenden Satzungsgebiet ist zur freien Landschaft hin durch die geschnittene Hainbuchenhecke bzw. Weidenreihe abgegrenzt. Damit wird der Ortsrand bereits jetzt optisch eindeutig definiert.

Die **derzeitige Bestandsituation** wird im **Bestandsplan Nr. 01** i. M. 1 : 500 dargestellt.

6. Planfestsetzungen / Abwägung

Zur Konkretisierung des bebauten Ortsbereich von Kocherbachs und zur Einbeziehung des Grundstücks Nr. 65 in den Bebauungszusammenhang werden die folgenden Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Diese Planfestsetzungen dienen der Konkretisierung sowie der situationsgerechten Ausformung der planungsrechtlich relevanten Merkmale des vorhandenen Baubestandes, der das Satzungsgebiet prägt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO im Satzungsgebiet durch die Festlegung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse eindeutig bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die in der Städtebaulichen Satzung festgesetzten Werte bewegen sich an der unteren Grenze für eine Bebauung, um der Lage des Baugrundstückes im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung zu tragen und einen möglichst harmonischen Übergang zu schaffen.

Im Satzungsgebiet wird die **zulässige Grundfläche auf 120 m²** und die **zulässige Geschossfläche auf 180 m²** begrenzt; die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf **max. 1** festgesetzt. Damit wird gleichzeitig den Belangen der optischen

Einbindung (Schutz des Landschaftsbildes) und des Bodenschutzes (möglichst geringe Versiegelung) Rechnung getragen.

6.2 Bauweise

Die an das Satzungsgebiet anschließende Wohnbebauung ist ausschließlich in offener Einzelbauweise errichtet.

Um die Bebauung im Plangebiet in den Bestand einzufügen, wird hier ebenfalls die **offene Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wobei sowohl die Errichtung eines **Einzel- als auch eines Doppelhauses** zulässig ist.

6.3 Stellplätze und Garagen

Die Städtebauliche Satzung weist keine gesonderten Flächen für Garagen aus, sondern Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Bei Einbau eines automatischen Tores kann eine Garage auch im Vorgartenbereich errichtet werden, wobei sie jedoch mindestens 2 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückversetzt werden muss.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 65 wird gem. § 9 (1) 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da in diesem Bereich der Abwasserkanal der Gemeinde Wald-Michelbach verläuft (vgl. Bestandsplan Nr. 01).

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einbindung des im Satzungsgebiet zulässigen Gebäudes in die bauliche Umgebung und in die Landschaft zu gewährleisten, wird neben der Zahl der Vollgeschosse auch die maximale straßenseitige Außenwandhöhe auf 4 m festgesetzt, gemessen vom Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 8 m gemessen vom Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit wird die Einbindung des geplanten Gebäudes in die umgebende Bebauung und in den landschaftlichen Zusammenhang gewährleistet und der Ortsrandituation des Baugrundstücks dadurch Rechnung getragen, dass sich die Höhe der Bebauung zum Ortsrand hin abstuft.

Ebenfalls aus den oben aufgeführten Gründen der Einbindung wird die Dachform als Sattel-/Walmdach mit 30° – 45° Neigung sowie mit roter bis rotbrauner oder dunkler Farbgebung festgesetzt.

Als Einfriedungen sind lediglich Hecken oder transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune von max. 1,50 m Höhe zulässig.

6.6 Landschaftspflegerisches Konzept für das Satzungsgebiet

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt in erster Linie das Gebot der Eingriffsminimierung und erst in zweiter Linie sind Maßnahmen vorzusehen, die dem Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Ziel der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Satzungsgebiet ist demnach primär eine Erhaltung und Ergänzung schützenswerter Strukturen sowie eine möglichst weitgehende Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nach § 1c HENatG auf das „unvermeidliche Maß“ zu begrenzen ist. Dazu sind entsprechende Maßnahmen am Eingriffsort, d.h. im Bereich der Städtebaulichen Satzung, zu treffen (diese können neben der Minimierung des Eingriffs gleichzeitig der Vorbereitung des Ausgleichs dienen).

Weiterhin sieht die Satzung entsprechende Maßnahmen vor, die den Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes vorbereiten.

Die in der Satzung getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen daher in erster Linie der Minimierung des Eingriffes im Satzungsgebiet. Vorrangige Ziele sind dabei, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Kleinklimas, des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt so gering wie möglich zu halten und die geplante Bebauung gestalterisch harmonisch in den angrenzenden Siedlungsbereich und die umgebende Landschaft einzubinden. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt.

Im einzelnen werden folgende landschaftsplanerische Maßnahmen gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 81 HBO festgesetzt:

- Ausweisung eines kleinflächigen grundstücksbezogenen Baufensters im östlichen Teil
- Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche
- Offene Bauweise mit Einzelhäusern
- Begrenzung der Gebäudehöhen durch die max. Geschosshöhe sowie die max. straßenseitigen Außenwandhöhe und die max. Firsthöhe
- Gestalterische Festsetzungen für Gebäude und Einfriedungen
- Festsetzung von mind. 60% der nicht überbaubaren Fläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche
- Verbot von sehr stark oder völlig versiegelnden Oberflächenbefestigungen
- Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbar erforderliche Maß
- weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im gesamten Plangebiet
- Anpflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum im Vorgarten und einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm auf dem hinteren Grundstücksteil
- Anlage einer 3m breiten Gehölzpflanzung entlang der Grenzen des Baugrundstücks zur freien Landschaft hin
- Vorgabe der zu verwendenden standortgerechten heimischen Gehölzarten und ihrer Pflanzgröße

Mit diesen getroffenen Festsetzungen im Satzungsgebiet wird der **Ausgleich** der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Gleichzeitig kann das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Wald-Michelbach, die Eingriffsauswirkungen möglichst umfassend zu kompensieren, erreicht werden.

7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m² zugeordnet.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung ist der derzeitige Bestand der Biotoptypen und der nach der Städtebaulichen Satzung angestrebte Zustand der Biotoptypen.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind mit den entsprechenden Wertezahlen und ihren jeweiligen Flächenanteilen in der folgenden Tabelle (Flächenbilanz) übernommen.

Die Flächenbilanzierung verdeutlicht, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff auf der Fläche des Satzungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Fl ä c h e n b i l a n z (entsprechend Kompensationsverordnung)

Projekt: Städtebauliche Satzung < Am Kocherbach II >					
Standard-Nutzungstypen Nach Wertliste (Anlage 3 KV)	WP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp		Biotopwert	
:		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
: : 02.400 : Gebüsch heimisch neu	: 27	:	275	: 0	: 7425
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	: (291)	: (172)	: 9021	: 5332
: : 10.540+ : Rasenpflaster,	: 7	: 193	:	: 1351	: 0
: : 10.710 : Dach nicht begrünt	: 3	: 35	: 155	: 105	: 465
: : 11.221+ : gärten. gepfl.Anlage	: 14	: 1188	: 986	: 16632	: 13804
: :	:	:	:	:	:
Summen		.: 1416	: 1416	: 27109	: 27026
		Biotopwertdifferenz : 83			