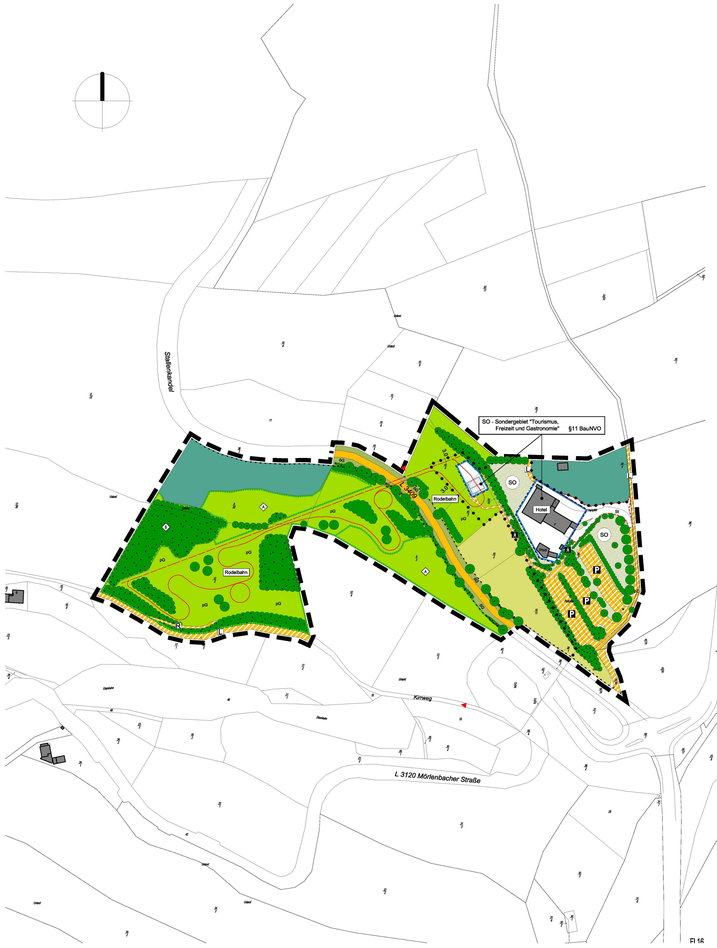
Gemeinde Wald-Michelbach

Einfacher Bebauungsplan "Kreidacher Höhe" im Ortsteil Kreidach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Kreidach, Flur 4, Flurstücke Nr. 9/3, Nr. 9/22 (tw.), Nr. 10/2, Nr. 10/3, Nr. 10/4, Nr. 10/10 (tw.), Nr. 10/11, Nr. 12/3, Nr. 38/3 (tw.) und Nr. 40/5 (tw.),
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 15, Flurstücke Nr. 36/1 (tw.), Nr. 36/2 und Nr. 54/4 (tw.) sowie
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 16, Flurstücke Nr. 25/18 und Nr. 26/6



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
fon: (06251) 8 55 12 - 0
fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	Fußgängerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L	Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
R	Rettungszugang	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
pZ	Private Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

öG	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
pG	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textfestsetzungen)	
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

SI	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	Verlauf Rodelbahntrasse
	Zufahrt nur für Rettungsfahrzeuge + Landwirtschaftlichen Verkehr
	Gebäude Bestand
	Gebäude Planung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Planteilgebiet östlich der L 3409 ist als Sondergebiet „Tourismus, Freizeit und Gastronomie" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Planbereiches sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck, insbesondere Gaststätten, Kioske, Beherbergungsbetriebe, technische Anlagen einer schienengeführten Rodelbahn sowie Nebenanlagen wie Spielgeräte, Terrassen zur Außenbewirtung und Parkplätze zulässig.

Das Teilgebiet westlich der L 3409 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rodelbahn" festgesetzt. Innerhalb dieses Teilbereiches sind ausschließlich die Schienenanlage für die Talfahrt und die Bergauf-Bahn sowie die für den sicheren Betrieb dieser Anlage erforderliche Konstruktion zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt nicht für die Schienenanlage der Rodelbahn, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen ohne Baulängenbegrenzung über Grundstücks- und Nutzungsgrenzen hinweg zulässig ist.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 2,00 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Terrassen zur gastronomischen Bewirtung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und § 14 BauNVO

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch im Teilgebiet westlich der L 3409 zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind zudem in den festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Einfahrten" und in den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" festgesetzten Bereichen zulässig.

Ergänzende bauliche Anlagen (Kleinkinderspielplatz, Sitzbänke) müssen als Nebenanlagen der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.

4. Flächen für die Rodelbahn, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der „privaten Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Rodelbahn" sind alle dem Nutzungszweck zugeordneten baulichen Anlagen einschließlich eines Kinderspielplatzes zulässig. Unterhalb der L 3409 sind jedoch ausschließlich die für den Betrieb der Bergab-Bahn sowie der Bergauf-Bahn erforderlichen baulichen Anlagen zulässig, einschließlich der Sonderelemente wie Kreisel, Wellen, Steilkurven, Hilfskonstruktionen zur Überwindung von Höhenunterschieden wie Rampen, die Brücken über die L 3409, etc.

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 a und Nr. 18 b BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und in den Flächen für Wald sind Gebäude unzulässig. Als Ausnahme von dieser Bestimmung ist das bereits im Bebauungsplan dargestellte eingeschossige Wirtschaftsgebäude in der Waldfläche nordöstlich des Hotels zulässig.

Die vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Frischwiesen im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die intensiv genutzten Weiden im Süden sind ebenso wie die in der Planzeichnung dargestellten Waldbestände in ihren derzeitigen Zustand dauerhaft zu erhalten. Die intensiv genutzten Frischwiesen östlich der Landesstraße sind im Bebauungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt.

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

Die notwendigen Bauarbeiten an der Rodelbahn im Bereich westlich der Landesstraße einschließlich aller vorbereitenden Arbeiten sind ausschließlich der Brutzeit des Neuntöters durchzuführen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes festgesetzt:

Die als private Grünfläche festgesetzten Wiesenflächen im Bereich der Bahn sind als intensiv genutzte Frischwiesen in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen.

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. Das Mähgut ist zu entfernen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist hier nicht zulässig.

In der festgesetzten Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung „B" sind alle Baumarten zu entfernen um den Charakter eines aufgelockerten, gehölzgeprägten Areals zu erhalten.

Eine Beleuchtung der Rodelbahn oder der Bobs ist unzulässig. Die Betriebszeiten der Bahn sind den Witterungs- und Beleuchtungsverhältnissen anzupassen, dürfen maximal den Zeitraum von 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr umfassen und frühestens nach Ende der Morgendämmerung beginnen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe entlang der Zufahrt zum Hotel ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Art: Acer pseudoplatanus Bergahorn

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begründen.

Die Artenauswahl für die 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. Bei einem Abgang einzelner Bäume sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen. Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 16. September bis 01. März zulässig.

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung Bäume" festgesetzten Einzelbäume sind ebenso wie die als „Erhaltung Sträucher" festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei einem Abgang einzelner Bäume sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die als „Erhaltung des Gehölzsaumes/wuchses" festgesetzten Flächen sind durch Pflegemaßnahmen in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten (Sicherung der Habitate des Neuntöters). Auf diesen Flächen sind aufkommende Bäume sowie größere Sträucher zu entfernen.

9. § 9 Abs. 1 a BauGB: Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der mit Kennziffer „A" gekennzeichneten Teilfläche des Flurstückes Nr. 9/3 in der Gemarkung Kreidach, Flur 4, des Einfachen Bebauungsplanes „Kreidacher Höhe" der Gemeinde Wald-Michelbach im Ortsteil Kreidach werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung SysTelios-Klinik" in der Gemeinde Wald-Michelbach als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Das Funktionsgebäude der Rodelbahn (Ein- und Ausstiegsbereich) ist eingeschossig zu errichten. Darüber hinaus können das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss zu der Art des Gebietes entsprechenden Zwecken (z.B. Spielschienne im OG, Kiosk im UG) genutzt werden. Die Höhe des Funktionsgebäudes der Rodelbahn wird auf maximal 443,50 m ü. NN begrenzt.
Die Höhe baulicher Nebenanlagen (Spielgeräte auf Kleinkinderspielplatz, Sitzbänke u.a.) wird außerhalb der Baufenster auf maximal 6,00 m über Gelände (z.B. Holz-Klettergerüst) beschränkt.

Für das Hotel wird keine Gebäudehöhenbeschränkung festgesetzt.

Die Dachfächen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Dächer mit einer Dachneigung unter 20° a.T. sind extensiv zu begrünen.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in dunkelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine spiegelnde oder glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Gebäudefassaden sind mit gedeckten Farben in Erd-, Braun- oder Grautönen anzulegen oder aus Holz herzustellen bzw. mit Holz zu verkleiden.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Bauinsekten, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für die angrenzende Wohnnutzung sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Selbstbeleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind im Übrigen ausschließlich nordöstlich der L 3409, d.h. innerhalb des Sondergebietes zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 3409 aufweisen. Ein Unterschreiten dieses Abstandes ist nur als Ausnahme bei Vorliegen einer straßenrechtlichen Genehmigung hinsichtlich der Bauverbotszone (Hessisches Straßengesetz) zulässig.

Die Querung der Landesstraße durch die Rodelbahn ist nur unter Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m über die gesamte Fahrbahnbreite einschließlich Bankette zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Auflagen und Bedingungen seitens des Straßenbaulastträgers gestellt werden. Querungen der Landesstraße sind baulich so auszuführen, dass Gefährdungen des Verkehrs z.B. durch herab fallende Gegenstände ausgeschlossen sind. Der talseits der L 3409 zum Abbau der im Bereich der Straße erforderlichen lichten Höhe erforderliche Kreisel muss einen Abstand (es gilt die Bahnachse) von mindestens 10,00 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße aufweisen.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind westlich der L 3409 ausschließlich im Rahmen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zulässig.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahme zugelassen werden können Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m, soweit damit nicht in Nachbarrechte eingegriffen wird oder Gefahren für den öffentlichen Verkehr (z.B. Sichtbehinderungen) entstehen und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auf die entsprechenden Bestimmungen der HBO wird hingewiesen.

Allgemein zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nur im Rahmen des Satzes 1 zulässig sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Geländung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotter etc.).

Rettungszufahrten sind in gesamten Plangebiet zulässig. Sie dürfen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen nur mit Schotterrasen befestigt werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche 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.

Der gargestellte Fußgängerweg, der den Parkplatz mit der Bergstation verbindet, ist ebenso wie der Rettungsweg im Süden mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Um Trinkwasser einzusparen, ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Bei der Durchführung der Arbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu 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 ermitteln.

3. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Sollte diese Löschwassermenge nicht über das Leitungsnetz zur Verfügung stehen, sind alternative Lösungen wie Löschteiche (Schwimmbad) oder Löschwasserbrunnen mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten. Erforderliche Rettungswege sind ausreichend tragfähig auszubauen.

4. Belange der Wasserwirtschaft

Das Funktionsgebäude der Rodelbahn sowie das Hotelgebäude sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen; die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Sollten gefährliche / wassergefährdende Stoffe durch Einsatz kommen (z.B. im Falle einer Trafo-Station oder ähnlichem) sind die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu treffen.

5. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

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 Vernichtung oder Vergeudung 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 abzuschieben. 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 niederschlagfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Einträge vorhanden. Grundwasserschäden im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

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.

6. Landwirtschaft - Feldflur

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der extensiven Pflege der Grünlandflächen auf das Aufkommen giftiger Pflanzen (z.B. Jakobskreuzkraut) geachtet werden soll. Entsprechende Pflanzen sind auf geeignete Weise zu entfernen.

7. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im nördlichen Anschluss an das bestehende Neuntöter-Bruthabitat sind auf Grundstück der Gemeinde (Flurstück Nr. 9/22) geeignete Initialpflanzungen (lockere Heckengruppen, vorwiegend Niederstraucharten, Domenstrucher) anzulegen, um hier eine perspektivische Habitatentwicklung einzuleiten; die Gesamtfläche des zukünftigen Neuntöter-Habitates kann einer gelenkten Sukzession überlassen werden, nur sollte in einem Rhythmus von 3 bis 5 Jahren der Gehölzanteil artgerecht zurückgenommen bzw. ausgedünnt werden. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch die Gemeinde ausgeführt. Zur besseren funktionalen Verknüpfung der Habitatfläche mit der zugeordneten Entwicklungsfläche ist die derzeit vorhandene und für den Neuntöter brennend wirkende Baumreihe abschnittsweise auszulichten; diese Maßnahmen sind absolut zeitnah zur Installation der Sommen-Rodelbahn als Frühjahrspflanzung (vor Eintreffen der Neuntöter Anfang Mai) zu realisieren.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung — am 31.03.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB — am 04.04.2009

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 14.04.2009 bis 15.05.2009

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben — vom 24.04.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB — am 04.07.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 14.07.2009 bis 14.08.2009

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 13.07.2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
gemäß § 10 (1) BauGB — am 08.09.2009

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach

Siegel

Unterschrift Bürgermeister
Kunkel, Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB — am 19.11.2009

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach

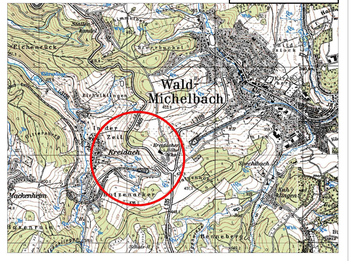
Siegel

Unterschrift Bürgermeister
Kunkel, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (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
006-31-21-3016-004-008-00



Gemeinde Wald-Michelbach

Einfacher Bebauungsplan "Kreidacher Höhe" im Ortsteil Kreidach

Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.:	14.005
Datum:	September 2009	Plan-Nr.:	s_2000
gez.:	AG / SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de