



**Gemeinde Wald-Michelbach**  
**Bebauungsplan "Talweg"**  
 Gemarkung Kriedlach, Flur 5,  
 Flurstücke 37/7 (tlw.) und 76/6 (tlw.)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LVz, § 1 und 8 BauVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.
- Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LVz, § 22 BauVO**  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Gebäuden wird auf 15 m begrenzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Im Geltungsbereich sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Überbauende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LVz, § 23 BauVO)**  
 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO sind nur innerhalb der überbauenden Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen Baugrenze und Straßenverkefährfläche zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdicken, sofern es nicht für die Brauchwasserzwecke oder Gartenbewässerung aufzugeben und genutzt wird. Versickerung in die öffentliche Abwasserlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verdickung aufgrund unzulänglicher Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.
- Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Geländebänken und anderen Gehölzen in der Zeit von 1. März bis zum 30. September, Jenerzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Befähigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gerdauerhaltung von Bäumen. Die Verstoßbestände des Stimmholz in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegemaßnahmen zu beachten.
- Innerhalb des Pflanzungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Niedrigdruckdampflampen (HSE-T-Lampen) oder LED-Leuchten zulässig.
- Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappel.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit hellichten Laubbäumen zu bepflanzen, innerhalb der Fläche sind mindestens drei Laubbäume mit einem Kronenabstand von sechs Metern und pro 2 qm Fläche ein Strauch zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum anzupflanzen.

**LEGENDE**

**FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Algemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LVz, § 4 BauVO
  - Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LVz, § 23 BauVO

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- Anpflanzen Bäume (Standortvariable) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**SONSTIGE PLANZICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- Gebäude Bestand

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablonen) (Auf die angezeigten Flächen Festsetzungen sind anzuwenden)

Planungsrechtliche Festsetzungen		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachform Dachneigung	
WA	Algemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	1/10 m <sup>2</sup>	1/10 m <sup>2</sup>	SD, ND, 30-40°
		Zahl der Geschosse		
		Traufhöhe über Gelände		
		Fläche über dem Grundstück		
		Fläche über dem Grundstück		

1 Angabe in Meter über dem angrenzenden Straßenverkefährfläche, gemessen senkrecht vor Gebäudetur.

Für Gehölzpflanzen sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

- Laubbäume (Nadelbäume: Sitke, 3x verpflanzl., Höhe mind. 200 cm)**  
 Acer platanoides (Sitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängeteiche), Corylus avellana (Hasel), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Eiche), Tilia cordata (Weidenblüte), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubeneiche), Obstbäume heimischer Arten und Sorten.

- Sträucher (Nadelsträucher: verpflanzl. Sträucher ab 30 cm Höhe, 200/100 cm)**  
 Carpinus betulica (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hornbeere), Cornus amomum (Hasel), Euconym europaeus (Pflaumenblüher), Ligustrum vulgare (Liguster), Lorbeer xylotum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Stacheln), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

- 5.2**  
 Fensterr- und Lüftungsausbauten, Garagenwände und straßenseitige Stützmauern sind mit hellichten Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 m Bepflanzfläche je 10 m Mauer- Wände- Länge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung mittels Gebälkblumen oder Ranken ist zulässig, bei Stützmauern kann sie auch durch von oben überhängende Anpflanzungen erfolgen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
 Für die Dachbedeckung sind ausschließlich lichtformfreie, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betonziegel) in hellichten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für Garagen sind bunte Flachdächer zulässig.

**2. Gestaltung von Einfriedungen und Ständflächen für Abfallbehälter**

- (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
 Ständflächen sind Einfriedungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenhöhe zulässig. Höhere Einfriedungen dürfen straßenständig nur als in Laubbäumen verlaufende Drahtgitterzäune errichtet werden.  
 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauerwerk ist aus geschichteten, hieron ausgenommen sind Trockenmauern. Die Ständflächen für Abfallbehälter sind abzuräumen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Spitzschutz (z.B. Stängeln, Rankgitter etc.) zu umgeben.

**C. Hinweise und Empfehlungen**

- Denkmalschutz**  
 Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Baudenkmale oder archaische Funde oder Fundamente entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

**2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei der Bepflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Licht- und Baumerschützung) gemäß DIN EN 12195-1 (Licht- und Baumerschützung) und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinationen und Richtlinien zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen.

**3. Lösswasseranreicherung, Rettungswege**

Die Anreicherung von Lösswasserbeständen ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBK), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Regelblatt W 455. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauutzungsverordnung (BauVO).

**4. Baugrund, Altlasten, Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungsbeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtenwasser zu beauftragen. Es liegen keine Informationen über Altlasten (Altstandorte, Abfalldeponierungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwassererschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf persönliche Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hindeuten, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (Dezernat IV / D 41.5) zu informieren.

Die Bewehrung des Bodenschlusses (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens- insbesondere des Oberbodens - vor Verfrachtung oder Vergeudung vorzunehmen.

**5. Stellplatzsetzung**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen an Nachbargrundstücken sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

**6. Verwenden von Niederschlagswasser**

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwasserzwecke oder Gartenbewässerung wird empfohlen. Sofern Niederschlagswasser verdichtet wird, sollen Anlagen zur dezentralen Verdickung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitssatz DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verkleinerung von Niederschlagswasser“ empfohlen werden. Auf das Merkblatt DWA-A 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird ebenfalls hingewiesen. Für die Verdickung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskunft bzw. Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Badstraße.

**7. Empfehlung für die Erhaltung von Fassadensystemen bzw. die Verwendung bestimmter Baustoffe als Holzwerkstoffe, Solarenergieerzeugung**

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung sowie die Erhaltung von Photovoltaikanlagen mit einer entsprechenden Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Zur Milderung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sind zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Fassadenhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regeneratives Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Erdwärmebrunnen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Strohballen sind nicht der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Badstraße abzustimmen.

**8. Arten- und Biotopschutz**

- Allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Befragungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
  - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzusehen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der wilden Population dieser Art verschlechtert.
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Bauherrnhaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Befragungen durch die Bauvorhaben begründet werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt, sind die Befragungen bis zu dieser Zeit zulässig. Bei anderen Bauanträgen sind die Befragungen bis zur Bauherrnhaftzeit von der Pflanz- bei einem Bauantrag im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Sollen bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Befragung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung, Beschädigung der Lebensstätten ohne genehmigte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 60 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße verurteilt werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen. Außerdem sind die geltenden Bestimmungen nach § 20 BNatSchG (speziell geschützte Biotop) auf die Vermeidung des § 30 Abs. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass das Biotop z.B. durch Befahren, Lagerung von Baumaterialien etc. nicht beeinträchtigt wird. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

**PLANVERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 03.07.2012

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 20.04.2013

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB bis 31.05.2013

**Befragung** der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anträgen am 26.04.2013

Nach der Prüfung der Höflichkeit abgegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 02.07.2013

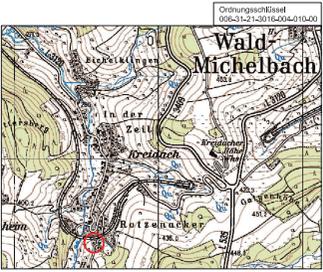
Die Einreichung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, unter Beachtung der vorhandenen Verfahrensschritte werden dokumentiert.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, **Wald-Michelbach**, den 03. JULI 2013  
 Unterschrift Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, **Wald-Michelbach**, den 03. JULI 2013  
 Unterschrift Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Planzielerverordnung (PlanZV)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABG/BNatSchG)
  - Bauutzungsverordnung (BauVO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



**Gemeinde Wald-Michelbach**

**Bebauungsplan "Talweg"**

Maßstab:	1:500	Projektnr.:	14.020
Datum:	Juli 2013	Plan-Nr.:	5.00
gzt.:	US	gzt.:	

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
 Ingenieurepartnerschaft

Gohelstraße 11  
 64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12-0  
 Fax: (06251) 8 55 12-12

e-mail: info@s2g.de  
 http://www.s2g.de

SCHWEIGER + SCHOLZ  
 Ingenieurepartnerschaft  
 Gohelstraße 11  
 64625 Bensheim  
 Fon: (06251) 8 55 12-0  
 Fax: (06251) 8 55 12-12