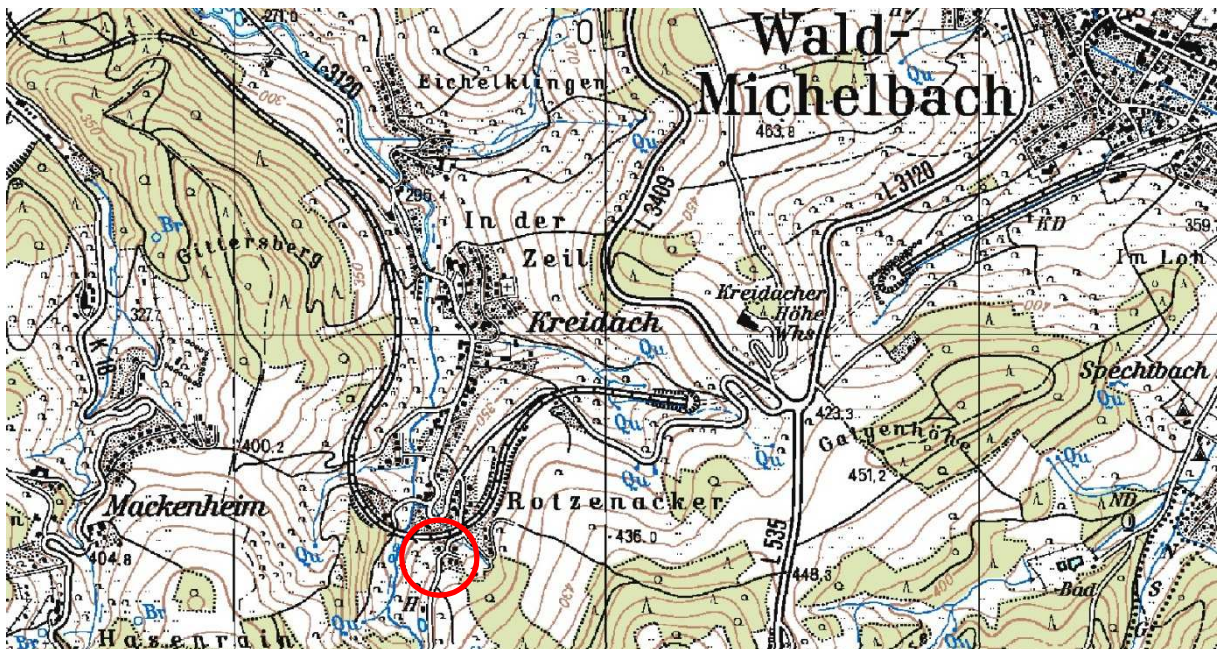




**Gemeinde
Wald-Michelbach**

Bebauungsplan „Talweg“ im Ortsteil Kreidach



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Juli 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11

64625 Bensheim

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talweg“ im Ortsteil Kreidach überein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen ergänzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Gebäuden wird auf 15 m begrenzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig

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

5.1 Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt wird. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

5.2 Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Verbotstatbestände des BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegeschnitten zu beachten.

5.3 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

5.4 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

- 5.5 Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

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

- 6.1 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens vier Laubbäume mit einem Mindestabstand von sechs Metern und pro 2 qm Fläche ein Strauch zu pflanzen.

Zusätzlich ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.

Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume (Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, Höhe mind. 200 cm)

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Obstbäume heimischer Arten und Sorten.

Sträucher (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, ab 3 Triebe, 60/100 cm).

Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

- 6.2 Fenster- und türlose Hausfassaden, Garagenwände und straßenseitige Stützmauern sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je lfm Mauer-/ Wandlänge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung mittels Selbstklimmer oder Rankhilfen 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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betonpfannen) in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig.

Für Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Straßenseitig sind Einfriedungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenhöhe zulässig. Höhere Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als in Laubhecken verlaufende Drahtgitterzäune errichtet werden.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Trockenmauern.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen.

3. Löschwasserversorgung, Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

4. Baugrund, Altlasten, 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 und Hangschichtenwasser zu beauftragen.

Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) 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 Plangebietes 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.

5. Stellplatzsatzung

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 Nachbargrenzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Verwenden von Niederschlagswasser

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung wird empfohlen.

Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird ebenfalls hingewiesen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskunft bzw. Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer entsprechenden Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Erdwärmepumpen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

8. Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. 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 lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

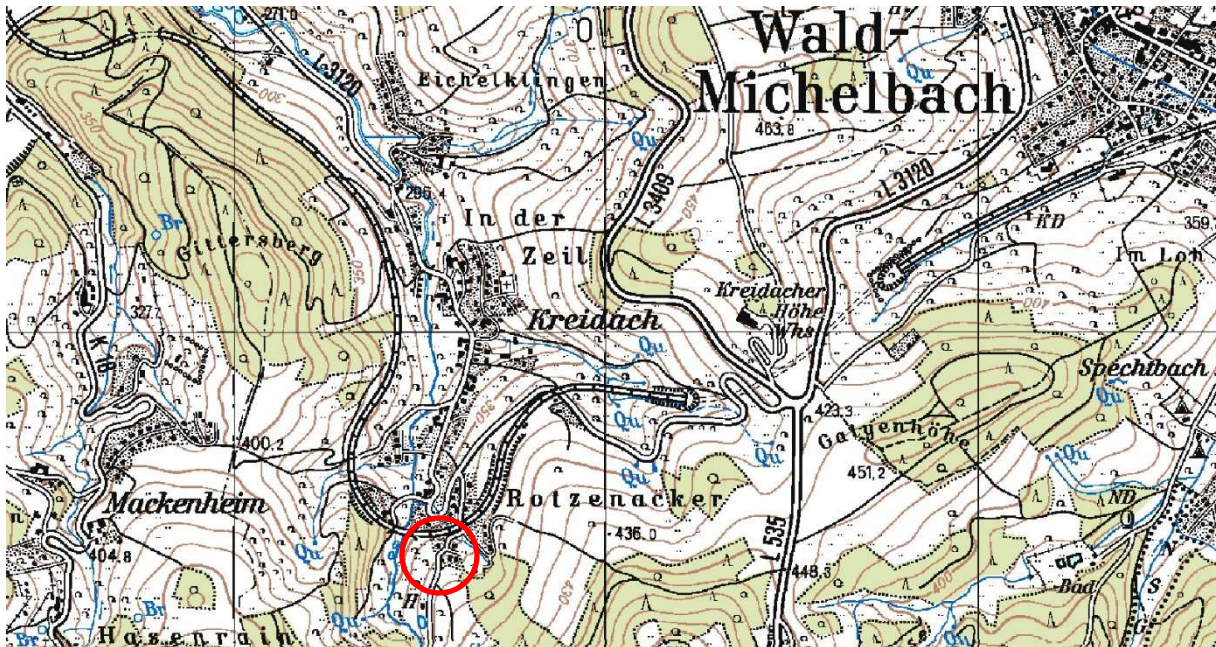
Außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Auf die Verbote des § 30 Abs.2 BNatSchG wird hingewiesen. Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass das Biotop z.B. durch Befahren, Lagerung von Baumaterialien etc. nicht beeinträchtigt wird.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.



**Gemeinde
Wald-Michelbach**

Bebauungsplan „Talweg“ im Ortsteil Kreidach



Begründung

Juli 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	6
I.1.7	Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz	7
I.1.8	Denkmalschutz	7
I.1.9	Energiewende / Klimaschutz	7
I.1.10	Landwirtschaft	9
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	10
I.2.3	Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen	10
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	11
II.	Belange von Natur und Landschaft	11
III.	Planverfahren und Abwägung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt, im Ortsteil Kreidach eine kleinflächige Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Talweg zuzulassen. Es handelt sich dabei um eine Arrondierung bzw. Abrundung der um den Talweg angeordneten Bebauung. Das ein Teil des Flurstücks 37/3 bietet sich hier für die Errichtung eines Wohnhauses an, da es durch den ausgebauten Talweg bereist erschlossen ist und durch die benachbarten Wohngebäude Talweg 8 und 9 bereits baulich vorgeprägt ist.

Für das Grundstück liegt eine Bauvoranfrage des ortsansässigen Eigentümers vor. Der Landwirt möchte auf dem Grundstück ein Wohnhaus als Altenteilerhaus errichten, da innerhalb des eigentlichen Hofgeländes in der Mörlenbacher Straße keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, bzw. diese für eine zukünftige hofnahe Erweiterung des Betriebes benötigt werden.

Da kein ein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt und das geplante Baugrundstück planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, wird zur Sicherung der städtebaulichen Abrundung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erschließung des neuen Baugrundstücks erfolgt über den Talweg, welcher in diesem Bereich in den Geltungsbereich einbezogen wird.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

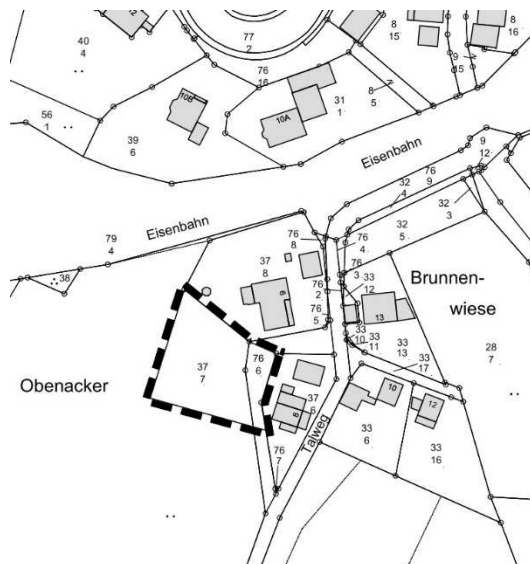


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talweg“ im Ortsteil Kreidach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 37/7 tlw. und 76/6 tlw. in der Flur 5, Gemarkung Kreidach und hat eine Gesamtgröße von ca. 933 m².



Abbildung 2: Lage im Luftbild

I.1.3 Planungsvorgaben

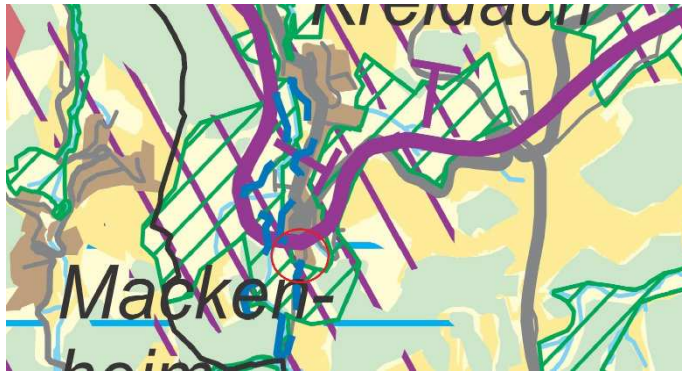


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd-hessen 2010

Da der Regionalplan Süd-hessen 2010 in einem Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist eine Zuordnung des nur wenige Quadratmeter großen Grundstücks zu den Darstellungen nicht möglich.

Das Grundstück liegt im Grenzbereich zwischen der Darstellung „Siedlung-Bestand“, „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Auf Grund der geringen Flächengröße ist die Arrondierung des Ortsrandes jedoch regionalplanerisch nicht von Belang.

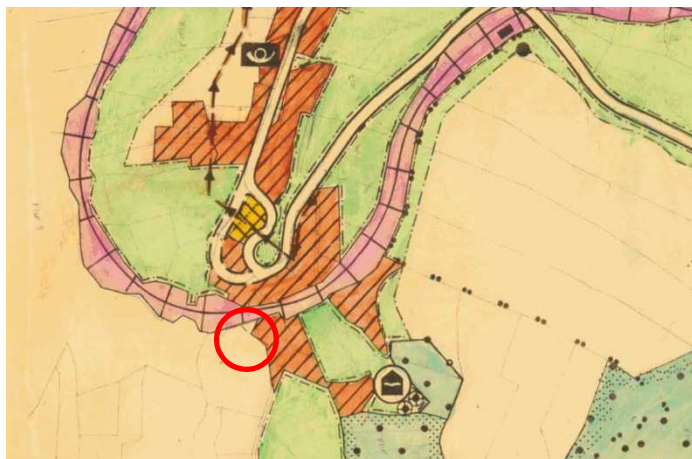


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich ist, erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Westlich verläuft in ca. 150 m der Mörlenbach, welcher Bestandteil des FFH-Gebietes 6318-307 („Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“) ist. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes beschränken sich auf die Lebensraumtypen und Arten im Bachlauf bzw. in unmittelbarer Bachnähe (Auwälder, Schlucht- und Hangmischwälder, Steinkrebs, Groppe und Bachneunauge). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, in der lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes geplant ist, nicht erkennbar. Von dem geplanten Vorhaben gehen auch keine relevanten sonstigen Störungen (z.B. Lärm- und sonstige Emissionen) aus, welche die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigen könnten.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Kreidach und grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung. Die Gebäude in der Umgebung sind in eingeschossiger Bauweise errichtet.

Bei der für die geplante Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Wiese genutzte Fläche ohne Gehölzbestände.



Abbildung 5: Blick von Süden auf das Baugrundstück

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das neue Baugrundstück ist durch die vorhandene Straße „Talweg“ erschlossen. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Der durch die Ausweisung eines neuen Bauplatzes hervorgerufene zusätzliche Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des neuen Baugrundstücks mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Talweg“. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Wald-Michelbach abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes für nur ein Neubaugrundstück wird nicht gesehen. Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Wald-Michelbach aufgrund des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann im Rahmen der 300-m-Regel über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

I.1.6.6 Abwasser

Der zusätzlich geplante Bauplatz ist durch Hausanschlüsse an die Kanalisation in der Straße „Talweg“ anzuschließen. Auf Grund der Topographie ist hier voraussichtlich eine Hebeanlage erforderlich, welche im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen ist. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das Grundstück weist hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Niederschlagswasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Mörlenbach verläuft westlich in ca. 150 m Entfernung im Taleinschnitt und liegt somit wesentlich tiefer als das Baugrundstück.

I.1.7 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Gemeinde Wald-Michelbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können.

Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.9 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der Umfang der Planung mit nur einem Neubau lässt verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden

sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf kommunaler Ebene im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

I.1.10 Landwirtschaft

Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Aufgrund der nur geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist davon auszugehen, dass aus Sicht der Landwirtschaft hinsichtlich des Flächenverlustes unter dem Aspekt der maßvollen Arrondierung der Siedlungsfläche keine Bedenken bestehen.

Das geplante Wohnhaus dient als Altenteilerhaus für einen ortsansässigen Landwirt.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung und Emissionen ausgeschlossen. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im angrenzenden Baugebiet.

Das im Rahmen des Bebauungsplans überplante Grundstück ist dabei nicht isoliert, sondern im städtebaulichen Zusammenhang mit der angrenzenden Ortslage zu sehen. Insgesamt sind die angrenzenden Baugebiete einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen, so dass die Einstufung des geplanten Baugrundstücks als WA der städtebaulichen Situation im Umfeld entspricht. Ein vollständiger Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen würde dem Gebietscharakter und somit der allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechen. Daher werden lediglich die in § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine absolute die Grundflächenzahl (GR) begrenzt. Die festsetzen 170 m² überbaubare Fläche umfassen dabei alle baulichen Hauptanlagen. Da Terrassen nach herrschender Meinung zur Hauptanlage zählen, wird zur Vermeidung von Unstimmigkeiten und von späteren Ausnahmeregelungen oder Befreiungen die zulässige Grundfläche entsprechend hoch angesetzt.

§ 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) findet weiterhin Anwendung¹.

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 780 m² ergibt sich rechnerisch eine (Haupt-) GRZ von 0,2, wodurch die zulässige Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO von 0,4 für WA-Gebiete deutlich unterschritten wird. Dies ist jedoch auf Grund der Lage am Ortsrand und der dort vorherrschenden Topographie sowie zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild städtebaulich erforderlich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der charakteristischen benachbarten Bebauung im Gebiet. Aus diesem Grund werden die maximal zulässige Traufwandhöhen (TWH), Firsthöhe (FH), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung (vgl. Kapitel I.2.3) entsprechend begrenzt.

¹ „Zum Ausgleich der grundsätzlichen Anrechnungsregel des Satzes 1 gestattet Satz 2 1. Halbsatz eine Überschreitung der zulässigen, d.h. aufgrund der im B-Plan festgesetzten GRZ bzw. GR zulässigen Grundfläche nach Abs. 2 um 50%, (...)“; Kommentar Fickert/Fieseler, BauNVO, § 19 Rn17c, 11. Auflage 2008.

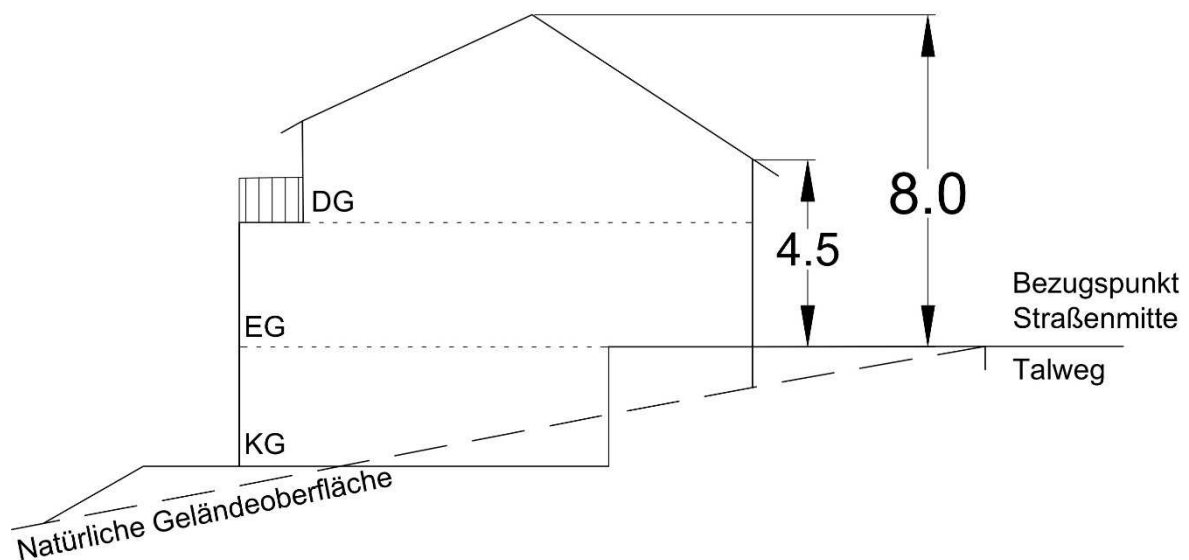


Abbildung 5: Schnitt zulässige max. Gebäudehöhen

1.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Für das Grundstück wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt, da Doppel- und Reihenhäuser als verdichtete Bauform sich hier am Ortsrand städtebaulich nicht in das bestehende Baugebiet einfügen. Auf Grund des großen Baufensters wird die max. Gebäudelänge auf 15 m beschränkt, um ein komplettes Ausfüllen der überbaubaren Fläche mit einem langen Gebäudekörper zu verhindern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die auf Grund der Ausführungen in Kapitel 1.2.1 ebenfalls entsprechend großzügig dimensioniert sind, damit alle relevanten baulichen Anlagen (wie Terrassen, Garagen) hierdurch abgedeckt werden können.

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei festgelegt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

1.2.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Die vorhandene Straße (Talweg) wird zur gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende freie Landschaft wird entlang der Süd- und Ostgrenze eine Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern (in Anlehnung an die umgebende Bebauung) auf einen Bereich von 30° bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden als ortstypisch nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Die Stellplätze und Garagen sind in den Bauvorlagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung (Umlegung nach BauGB) ist nicht vorgesehen. Die Vermessung des neuen Baugrundstücks sowie die Eintragung ins Liegenschaftskataster werden vom Eigentümer durchgeführt.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Zur erforderlichen Einbindung des Baugrundstücks in die Landschaft und zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Hierzu wird ergänzend eine Artenliste für Baumanpflanzungen festgesetzt, um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine Begrünung von fensterlosen Wandflächen vorgeschrieben.

Weitere eingriffsmindernde Festsetzungen sind:

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf max. 170 m²
- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen und zur Wandbegrünung
- Festsetzung zum zeitlich begrenzten Schnitt von Gehölzen
- Festsetzung zur Außenbeleuchtung
- Verbot der Anpflanzung von Nadel- und Hybridpappeln
- Festsetzung von Dachform und -neigung sowie sonstige gestalterische Festsetzungen zur Einbindung des Bauvorhabens in die städtebauliche Umgebung.

Der Gemeinde liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der im Bereich des geplanten Baugrundstücks bisherigen Nutzung als mehrschürige Wiese und des Fehlens jeglicher Gehölzbestände als Brutplatz für Vögel ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Grundsätzlich kommt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies ist bei der vorliegenden Planung erkennbar nicht der Fall.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) kann beim Vollzug der Planung dadurch vermieden werden, dass die Tiere bei Einrichtung der Baustelle und Anrücken der Baumaschinen das Weite suchen werden. Es kann auch durch eine zeitliche Steuerung der Baumaßnahmen ein entsprechender Verstoß vermieden werden.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist nur dann von Belang, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Auf Grund des Fehlens von geschützten Arten auf dem Baugrundstück selbst und der Entfernung zu den im Umfeld vorkommenden Biotopstrukturen (Streuobstbestände, Bachlauf mit Ufergehölzen etc.) ist nicht mit einer erheblichen Störung geschützter Arten zu rechnen, zumal durch die bestehenden Biotopstrukturen im weiteren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden und somit offenkundig keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen zu erwarten sind.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitate auf dem geplanten Baugrundstück fehlen. Auf Grund fehlender Gehölze und der derzeitigen mehrschürigen Nutzung kann eine Betroffenheit von Brutvögeln ausgeschlossen werden.

Zudem kommt eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Tötungsverbotes sowie des Zerstörungsverbotes von Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann nicht in Betracht, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auf Grund der geringen Erheblichkeit des Vorhabens und der verbleibenden großflächigen Grünlandbestände im direkten räumlichen Zusammenhang wird diese Voraussetzung erfüllt.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren wird daher verzichtet. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind jedoch bei der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens weiterhin zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bauherren sind verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Im Bebauungsplan werden hierzu weitere Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Der von der Planung betroffene Grundstücksteil ist nicht als Streuobstwiese einzustufen, da hier kein Baumbestand vorhanden ist. Dies wird aus den Abbildungen 2 und 5 deutlich. Es ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Vorhaben (Errichtung eines Wohnhauses) die im weiteren Umfeld des Baugrundstücks vorhandenen Streuobstbestände erheblich (§ 30 Abs. 2 BNatSchG) beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsbild wird berücksichtigt und die geplante Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe an den bestehenden Ortsrand angepasst. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Gehölzpflanzungen am zukünftigen Ortsrand.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 03.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Talweg“ im Ortsteil Kreidach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Überplanung von angrenzenden kleineren Außenbereichsflächen kann als Innenentwicklungsmaßnahme eingeordnet werden, wenn diese - ähnlich wie bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Wird z.B. am Rand des Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsflächen, weil sie im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet mit einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang bedarf es auch keiner Alternativenprüfung bzw. einer Prüfung, ob im betroffenen Ortsteil Baulücken für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Selbst wenn dies der Fall ist, scheitert eine Umsetzung in der Regel an den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten. Zudem ist in der Begründung die besondere Situation (Altenteilerhaus), welche der Aufstellung des Bebauungsplans zu Grunde liegt, erläutert.

Die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird gerade durch die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, da hier als Maßnahme der Innenentwicklung eine Nachverdichtung (Abrundung) der bestehenden Ortslage erfolgt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung der Bodenversiegelung finden somit ihren Ausdruck darin, dass anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung genutzt wird. Die geplante Abrundung ist als Schließung einer Baulücke anzusehen, da das betroffene Grundstück durch die bestehende Nachbarbebauung bereits baulich geprägt ist. Zudem steht die Inanspruchnahme kleiner landwirtschaftlicher Flächen nicht im Gegensatz zum allgemeinen Schutz von Grund und Boden.

Die Planung dient der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und steht im Einklang mit dem entsprechenden regionalplanerischen Grundsatz (G 3.4-5 im Regionalplan Südhessen). Auf Grund der geringen Flächengröße ist die Arrondierung des Ortsrandes zudem regionalplanerisch nicht von Belang.

Der „schonende Umgang mit Grund und Boden“ ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzflächen, Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück) berücksichtigt.

Auch die übrigen 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 (Natura2000-Gebiete) vor (siehe auch Kapitel I.1.3).

Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 30.04.2013 bis einschließlich 31.05.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.04.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 31.05.2013 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorgelegt und der Bebauungsplan am 02.07.2013 als Satzung beschlossen.