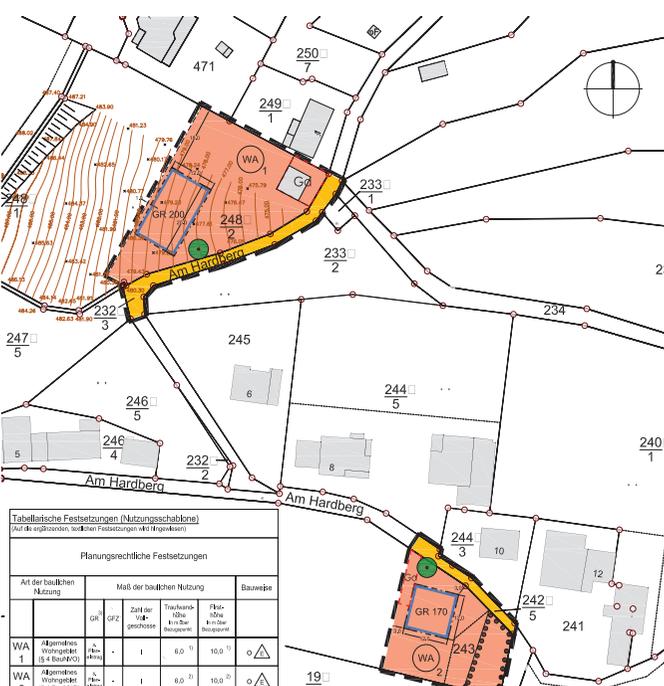




Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Am Hardberg"

Gemarkung Siedelsbrunn, Flur 5, Flurstücke 248/2 (flw.), 232/3 (flw.), 243 (flw.) und 242/5 (flw.)



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
Auf die angezeigten, farblichen Festsetzungen (flw.) zugeordnet

Planungsrechtliche Festsetzungen				
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise		
WA 1 Allgemeine Wohnfläche (15,4 BauVVO)	GR 200 Zahl der ZWZ geplante 1 Tischhöhe 1,10 m Flurhöhe 10,0 m	1	1	1
WA 2 Allgemeine Wohnfläche (15,4 BauVVO)	GR 200 Zahl der ZWZ geplante 1 Tischhöhe 1,10 m Flurhöhe 10,0 m	1	1	1

1) Baupunkt 477,3 m DNN
2) Angabe in Meter über Straßenverkehrsfläche
3) Die festgesetzte GR bezieht sich auf die baulichen Hauptanlagen

LEGENDE
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB LV.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Algemeine Wohnfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Nr. 1 BauVVO

BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauVVO
- Nur Einfamilienhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauVVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauVVO

VERKEHRSLINIEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

- Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgestaltung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- SONSTIGE PFLANZEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Genehmigung des räumlichen Geltungsbereiches des Bauvorschlages § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgestaltung von Flächen für Anlagen mit ihren Pflichten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäudebestand
- Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.M. § 1 und § 2 BauVVO)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zulässig, soweit dies nach § 4 Abs. 1 Nr. 1, 4 und § 5 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV.M. § 22 BauVVO
Innere des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zulässig. Die maximale Länge von Hauptgebäuden wird im WA 1 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 LV.M. § 23 BauVVO)
Gärten und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 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 Brauchwasserentzug oder Gartenbewässerung aufgefängt und genutzt wird. Ein Anbau von Oberflächen-Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungenügender Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserleitender Bestimmungen nicht möglich ist.

5.2 Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Laubbäumen, Gehäusen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Bewässerung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Verbotswahlweise des (Ba)NSG in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegeschritten zu beachten.

5.3 Innerhalb des Pflanzungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Niedertemperaturhochdrucklampen (HSE-T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

5.4 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpapieren.

5.5 Alle Pflanzen sind erstens zu erhalten 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 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau von nachfolgenden Urt- oder Gehölzarten zu pflanzen (in Übrigen zu mind. 50 Arten der folgenden Liste):
Laubbäume (Mindesthöhe 1,10 m, zu verpflanzen Höhe mind. 200 cm):
Acer platanoides (Platanus), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Weißdorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Crataegus medeolae (Hornahorn), Prunus spinosa (Stachelhrose), Prunus domestica (Pflaume), Prunus domestica (Schwarzweide), Prunus domestica (Schwarzweide), Prunus domestica (Schwarzweide).

6.2 Farn- und Birke-Haustressen, Geranien- und stiellose Stützmauern sind mit Metallen Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je fünf Meter Wandlänge anzupflanzen und zu erhalten. Die Begrünung mittels Selbstklimmer oder Rankhilfen ist zulässig, bei Stützmauern kann es auch durch von oben überhängende Fortpflanzungen erfüllt sein.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder nachträglichem Abgang sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige, standortgerechte Arten zu ersetzen. Dies gilt auch für die außerhalb der gemauerten Flächen zum Erhalt festgesetzten Bäume. Auf die Begrünung mit selbstklimmenden oder rankhilfenartigen Pflanzen, Selbstklimmern und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

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

1. **Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Für die Außenwirkung sind ausschließlich Metallfarben, nicht glänzende Werkstoffe (z.B. Tonsteine oder Betonplatten) in hellen bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für Garagen sind auch begrünete Flachdächer zulässig.

2. **Gestaltung von Einfriedungen und Stänbänken für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Stänbänke sind Einfriedungen in ihrer Gesamthöhe bis 1,20 über Straßenniveau zulässig. Höhere Einfriedungen dürfen straßenbündig nur als Laubhecken laufende Drahtgitterzaune errichtet werden. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Massivmauern sind ausgeschlossen. Die Stänbänke für Abfallbehälter sind abzukleiden, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Schutz (z.B. Stahlschweißen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz
Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bausubstanz oder archäologische Funde oder Fundstellen 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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und gegebenenfalls zu schützen.

2. Pflanzenschutz bei Versorgungsleitungen
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Längung- und Baumstumpfschnitt) gemäß dem Merkblatt über Baumstände und unterirdische Versorgungsleitungen, DIN 1988, DIN 19820, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinien 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 (HBO), die § 13 des Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW, Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnung (HBO).

4. Baugrund, Altlasten, Bodenschutz
Ein vorläufiger Hinweis, 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 beschließen.

5. Bodenschutz
Es liegen keine Informationen über Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserstände vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sonstige Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten.

Wertes solche Auffälligkeiten des Untergrundes festzustellen, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regionalreferat für Denkmalschutz, Abteilung Artenschutz und Umwelt (Denkmal Nr. 1/24-1/0) zu informieren. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens (insbesondere des Oberbodens - vor Verfestigung oder Vergrößerung vorzuziehen).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Gefährdungen innerhalb des Flangebietes darf der Oberboden des ungenutzten Gebietes nicht überschritten werden, sondern erst zu abzuschleifen. 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 Baugrunderstand wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermarktung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrunderstand eher zu empfehlen.

5. Sanftnutzung
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrunderstand nachzuweisen. Bei Grenz- und Stellplatz- und Nachbargründen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Verwenden von Niederschlagswasser
Eine Verwendung des Niederschlagswasser für Brauchwasserentzug oder Gartenbewässerung wird empfohlen. Sofern Niederschlagswasser verwendet wird, sollen Anlagen zur dezentralen Vermarktung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 133, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Vermarktung von Niederschlagswasser angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153, Handlungsanleitungen zum Umgang mit Regenwasser wird ebenfalls hingewiesen. Für die Vermarktung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskunft bzw. Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

7. Empfehlung für die Erhaltung von Pflanzenschutz, Solarenergie- und Solarthermieanlagen
Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Erhaltung von Photovoltaikanlagen mit einer entsprechenden Orientierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Zur Minderung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimawirksamer Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, geeignete Energiemaßnahmen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Erdwärmehaubelemente erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einpfeiler sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

8. Artenschutz
Bei allen Bauarbeiten 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. wildlebenden 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. wildlebende 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 wildlebenden Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrnhaftung ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es Boden nicht zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entfallen diese die Bauherrnhaftung von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauarbeiten 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 Erfüllung bzw. Bewältigung der Lebensbedürfnisse ohne genehmigte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 09.10.2012

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 vom 30.04.2013 bis 31.05.2013

Bestätigung der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 26.04.2013

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

Die Übernahmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensregeln ist bekannt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, den 03.07.2013
Stiegel
Ullrich/Bürgermeister

Rechtskraft durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 11.07.2013
Stiegel
Ullrich/Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, den 11.07.2013
Stiegel
Ullrich/Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planungsrecht (PlanZV)
- Baugesetz (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bauordnung (BauVVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel 0005-1/21-30000-00000



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Am Hardberg"

Teilplan A

Datum: 1:500 Projekt-Nr.: 14.018
Datum: Juli 2013 Plan-Nr.: 5.900
gr.: US geo.:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fax: (06251) 855 12-0
E-mail: info@sws.de
http://www.sws.de