# Gemeinde Wald-Michelbach

## Bebauungsplan "Eiterbacherstraße 48-52" im Ortsteil Siedelsbrunn

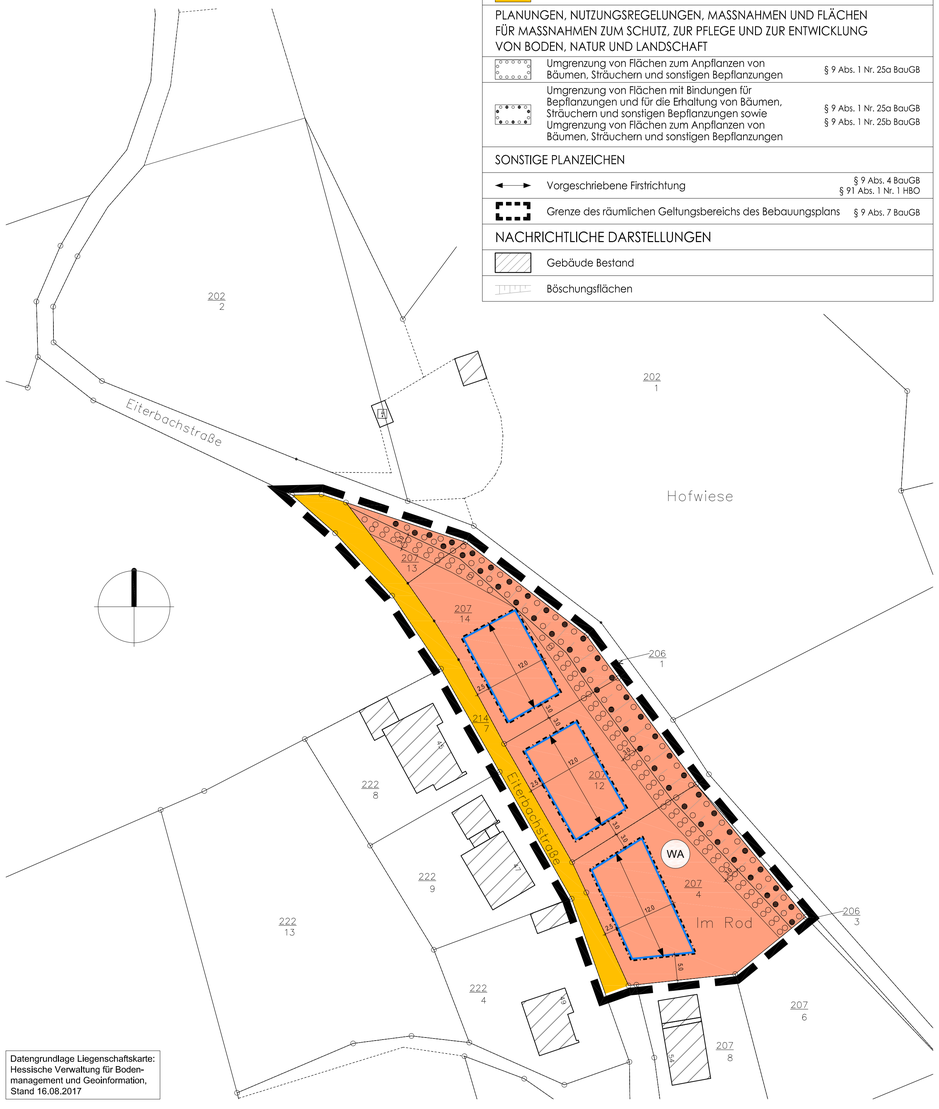
Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Siedelsbrunn, Flur 1, Flurstücke Nr. 207/4, Nr. 207/12, Nr. 207/13, Nr. 207/14 und Nr. 214/7 (teilweise)

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

| Planungsrechtliche Festsetzungen | | | | | | Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | | Maß der baulichen Nutzung | | | Bauweise | Dachform Dachneigung |
| | | GRZ | Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1) | Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | 0,3 | 4,00 | 8,00 | E | Sattel-, Walm-, Pultdach max - 40° |

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Eiterbachstraße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.




Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand 16.08.2017


SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
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

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

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- E — Nur Einzelhäuser zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**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**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Vorgeschriebene Firstrichtung — § 9 Abs. 4 BauGB; § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- Gebäude Bestand
- Böschungsflächen

## Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eiterbacherstraße 48-52" im Ortsteil Siedelsbrunn. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**2. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch dort nur in einem Abstand von maximal 15,0 m zu den Erschließungsflächen zugelassen werden. (Hinweis: Bei Grenzgaragen und Stellplätzen an Nachbargrenzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.)

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

Die Zahl der Wohnungen wird begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude.

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

**4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Innerhalb der zeichnerisch als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Flächen hat die Gehölzbeseitigung als „schonende Rodung" zu erfolgen. Hierzu hat in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen" der im Eingriffsraum vorkommenden und zu rodenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entnehmen. Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase nicht gerodet werden. Erst nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April) – je nach Witterung – sind die Wurzelstöcke zu roden. Es sind keine zusätzlichen Habitatentwicklungsmaßnahmen notwendig.

Gehölzschutz: Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände (Einzelbäume, Baumgruppen und Randlinienbereiche von Gehölzgüen) sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen.

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten baw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

**4.2 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**

Verschluss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

Quartierschaffung für Fledermäuse: An Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartierstein eingebaut werden.

Minimierung von Lockeffekten: Für die Außenbeleuchtung an den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

**4.3 Umgang mit Niederschlagswasser**

Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenkopfpflaster, Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird.

Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Überläufe von Zisternen sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen, Alternativ kann das Niederschlagswasser aus den Überläufen der Zisternen bei geeigneten Bodenverhältnissen auch auf den Grundstücken versickert werden.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Bei allen zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind im gesamten Plangebiet standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C 8.) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

Entlang der Böschungskante in östlicher Richtung ist eine mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil an Sträuchern von 80 % und an Bäumen von 20 % anzupflanzen, Bestandsgehölze sind in diesem Bereich zu erhalten und bestehende Lücken entsprechend durch Neuanpflanzungen zu füllen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

Für Garagen, Carports und untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.

Bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Neben den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist 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.

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

**2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**

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

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der HBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern und Aufschüttungen im Bereich von Nachbargrenzen unverändert gelten. Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.

Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern sowie Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind, Zwischen den privaten Grundstücken können Sichtschutzzäune Im Rahmen der Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und des Hessischen Nachbarrechts zugelassen werden.

**3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)**

Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### C. Hinweise und Empfehlungen

**1. Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen, Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

**2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen, Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben, Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

**3. Löschwasserversorgung und Rettungsweg**

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 und nachzuweisen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

**4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden, Sollten Zisternen Im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung schadlos ist. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlagein sind der quantitative und qualitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

**5. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger**

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Die Möglichkeit der Nutzung von oberflächennaher Geothermie ist erst nach Überprüfung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) möglich. Nähere Informationen können bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgefragt werden.

**6. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Wald-Michelbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde, Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw, Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2" bzw, DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik" im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen,

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße hingewiesen.

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Einrichtung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße hingewiesen, Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat,

Gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltungen während der Bauphase sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen, Im Vorfeld ist die Ableitung des abzupumpenden Wassers mit Gewässereigentümer bzw, der Kanalbetreiber zu klären,

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden Im Plangebiet und dessen Umgebung vor, Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten, Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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,

Es wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen Im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Bergstraße zu treffen,

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,

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" bzw, Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien) bzw, der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 1,2, Bodenmaterial (TR Boden)") unterschreitet,
- Oberhalb dieser Marke Im nicht überbauten, d,h, unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1,1, der LAGA M 20 bzw, die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden unterschreitet,
- Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d,h, unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1,2, der LAGA M 20 unterschreitet,
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw, Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet,
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z,B, Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten,

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht, Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw, der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten,

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden,

**7. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes**

**7.1 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Es obliegt den Bauherren bzw, Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten), Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden,

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z,Zt, § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z,B, für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse), Nach § 44 Abs, 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z,Zt, §§ 69, 71 und 71a BNatSchG), Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht,

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw, -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können,

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch Ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, Wird z,B, ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn Im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten, Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen,

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich, Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen,

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der festgesetzten Maßnahmen wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung einzusetzen,

**7.2 Ökologische Aufwertung des Plangebietes**

Aus Gründen des Artenschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird folgendes empfohlen:

- Begrünung von großflächigen, überwiegend geschlossenen Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (1 Stück/lfm Wand),
- Extensive Begrünung von nicht oder nur schwach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung,
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen,

**8. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten**

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A 5,) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen, Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet,

**8.1 Laubbäume**

Acer campestre* (Feldahorn)
Acer platanoides* (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Weiß-/Sandbirke)
Carpinus betulus* (Hainbuche)
Castanea sativa* (Edelkastanie)
Corylus colurna (Baumhasel)
Juglans regia (Walnuss)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur* (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus domestica* (Speierling)
Tilia cordata* (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Obstbäume* heimischer Arten und Sorten

**8.2 Sträucher/Hecken**

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina* (Hundsrose)
Rosa rubiginosa* (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

**8.3 Kletter- und Rankpflanzen**

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera caprifollium (Geißblatt/Jelängerjelieber)
Parthenocissus I.S. (Wilder Wein in Sorten)
Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
Rosa I.S. (Kletterrosen in Sorten)

Dorftypische Elemente wie Echter Wein, Spalierobst

**9. Stellplatzsatzung**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und Im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen, Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten,

**10. Freiflächenplan**

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass), Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc, darzustellen,

**11. Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen,

## PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB
durch die Gemeindevertretung — am 28.11.2017

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 26.10.2018

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhaltder ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegendenUnterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. — vom 05.11.2018 bis 07.12.2018

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 01.11.2018

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 02.04.2019

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach
Wald-Michelbach, den 03. April 2019
Siegel
Unterschrift Bürgermeister
Dr. Weber, Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am 04. April 2019

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach
Wald-Michelbach, den 04. April 2019
Siegel
Unterschrift Bürgermeister
Dr. Weber, Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen", Dezember 2001)

Ordnungsschlüssel
006-31-21-3060-004-012-00