

# Bebauungsplan "In der Hörz"

## Gemarkung Siedelsbrunn, Flur 1, Nr. 265 (tlw.)

# Gemeinde Wald-Michelbach

### PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE						
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform/ Dachneigung
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH		
WR1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)	II*	0,4	8,50	10,50	Satteldach, Walmdach, Puttdach, 10° - 38°
WR2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)	II	0,4	7,50	9,50	

\* für WR1 gilt: gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist ein Garageschoss von der Berechnung der Vollgeschosse ausgenommen

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
  - Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GRZ Grundflächenzahl
  - TWH Traufwandhöhe (Angaben in Meter über Bezugshöhe)
  - FH Firsthöhe (Angaben in Meter über Bezugshöhe)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
  - offene Bauweise
  - Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche (Am Wegel)
  - privater Fußweg
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünflächen, hier: strukturreiche, naturnahe Hausgärten

#### II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### III. Zeichen der Kartengrundlage

- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze, mit Flurstückbezeichnung
- Abgrenzung Flächennutzung

### TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B) sowie Hinweisen (Teil C), ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Hörz“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (BauNutzungsverordnung)  
HBO (Hessische Bauordnung) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)  
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
„Reines Wohngebiet“:  
Es wird „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „In der Hörz“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.
- Höhe baulicher Anlagen**  
2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe Teil A, Nr. 2.3) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt der baulichen Anlage.  
2.2.2 Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.  
2.2.3 Für das Gebiet WR1 gilt: höchstzulässige TWH von 8,50 m und FH von 10,50 m über Bezugshöhe.  
Für das Gebiet WR2 gilt: höchstzulässige TWH von 7,50 m und FH von 9,50 m über Bezugshöhe.  
2.2.4 Bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse gilt für das Gebiet WR1, dass gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO Garageschosse nicht anzurechnen sind.
- Bestimmung der unteren Bezugsebene der Höhe baulicher Anlagen**  
Als Bezugspunkt wird die Oberkante (=Endhöhe/Endausbau der fertiggestellten Straße) der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.  
2.4.1 Zulässige Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen:  
Die Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten, Antennen, Kamine etc.) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer offenen Bauweise zulässig.  
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):  
3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):  
Die im Planfestgesetzten Baugrenzen können durch ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Balkone, Wintergärten, etc.) sowie durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) geringfügig (bis zu einer Tiefe von 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.  
3.2.3 Baugrenzungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (Anlage 2) sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

- Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:**  
Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist und wasserrechtliche Belange / Verbote (z. B. Trinkwasserschutzgebietsverordnung) nicht entgegenstehen.  
Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Unter Wasserbehörde entschieden). Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/Gartenflächen erfolgen.
- Beleuchtung:**  
Zur Beleuchtung der Grundstücksereiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner als gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.  
Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich blendarme LED-Beleuchtungssysteme, ebenfalls mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner als gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig.**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
10.1 Auf den privaten Grünflächen ist je angefangenen 200 m<sup>2</sup> ein hochstammiger Obstbaum gemäß der nachstehenden Pflanzenliste (s. Teil C, Nr. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.  
10.2 Weiterhin sind auf mind. 20 % der privaten Grünflächen naturnahe Maßnahmen vorzunehmen:  
1.) Naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern, 2x verpflanzt und Mindesthöhe 1m und/oder  
2.) Schnitthecken mit mindestens vier Gehölzen pro lfdm. aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste (s. Teil C, Nr. 8) und/oder  
3.) Anpflanzung heimischer, standortgerechter Einzelbäume (hochstammige Laub- oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von mind. 16, gemessen in 1m Höhe. Baum-pflanzungen gemäß Nr. 9.1 sind hierauf nicht anrechenbar.  
10.3 Baulich nicht übertragbare Grundstücksereiflächen sind ebenfalls gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.  
10.4 Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Pflanzenliste Teil C, Nr. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
10.5 Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
- Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche der Baugrundstücke gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (s. vorstehende Ziffer 2.3).

#### B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
1.1 Dachform und Dachneigung:  
Als Dachform sind Sattel-, Walb- und Puttdächer mit einer Neigung von 10°-38° zulässig. Die Errichtung von Nebenbauten ist von dieser Regelung ausgenommen.  
1.2 Dachaufbauten und -einschnitte:  
Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben zulässig.

Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen

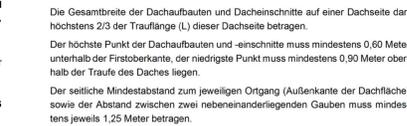


Abbildung 2: Abmessung zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteldachgaube)

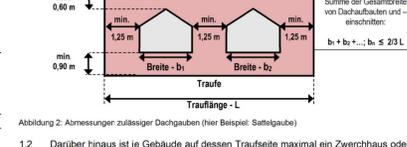
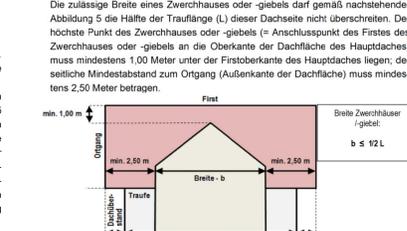


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser / Giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)



- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeveränderungen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.2 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig.  
2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzäune) zulässig. Geschlossene Ansichtsfleichen sind unzulässig. Hierunter zählen auch Gitterablenkwände. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.  
2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Teil C, Nr. 9 herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Hinweise**  
1. **Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Steingänge, Stengraber, Skelettreste entdeckt werden können.  
Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.  
2. **Schutz von Versorgungsleitungen**  
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauherren über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen, insbesondere bei der Netze BW GmbH, zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.  
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baupflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.  
3. **Brand- und Katastrophenschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck im Löscharbeitsbereich darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.  
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Fahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsfelder müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.  
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.  
Zur Gewährleistung einer Zu- oder Durchfahrt für die Feuerwehr wird auf das Erfordernis der Mindesttagfähigkeit des Straßenuntergrundes der herzustellenden Straßenverkehrsfläche für ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t gemäß der Rechtsvorschrift Anlage 14 Nr. IV TB hingewiesen.  
Weiterhin wird auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges oder Rettungserfahre der Feuerwehr hingewiesen, für den Fall, dass sich Nutzungseinheiten mit anliegender Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberfläche ergeben.  
4. **Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf ökologische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die zuständige Darmstadt (Dezernat IV/DA.41.5 Bodenschutz), zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten 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.  
Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, erfüllen. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Aufstellung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwendet wird, muss die Einstufung Z 0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.  
Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad GW alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.  
5. **Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)**  
Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DWA-K 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mäulen oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

- Wird eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen. Künftigen Bauherren wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal genehmigungspflichtig ist. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Sofern keine Versickerung und Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt und eine Kanaleinleitung erfolgen muss, sind die dadurch zusätzlich anfallenden Wassermengen bei der Kanalkapazität zu beachten.**  
Aufgrund des anstehenden Gefalles im Plangebiet und den zu erwartenden ungünstigen Bedingungen im Feststein für die Versickerung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein wird und die Kanaleinleitung erfolgen muss.  
Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen.
- Kampfmittel**  
Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionslast vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherren jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionslast einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenbeurteilung zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauplanen ein kampfmittelverdrängter Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumungszuständig zu verständigen.
- Schutz vor Gerüchen und emittierenden Anlagen**  
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchensaugabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengerätnischen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
- Artenschutz**  
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späterem Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. B. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneisbaue). 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 der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.  
Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- oder Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartierstellen zu installieren, um die Habitatvielfalt der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsgebiet und siedlungsnahe Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzvereine erhältlich.  
**Pflanzlisten**  
Die Befestigung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortheimischen Arten (beispielsweise gemäß nachstehender Pflanzenliste) zu erfolgen.  
**Bäume:**  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Castanea sativa  
Cedrus deodora  
Juglans regia  
Populus alba  
Prunus avium  
Prunus lauro-cerasus  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
**Sträucher:**  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus spp.  
Eucalyptus europaeus  
Waldreue  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Rosa rugosa  
Rosmarinus officinalis  
Rosa carolina  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra  
**atle, regionale Obstbaumarten (Hochstämme)**  
Äpfel z. B. Klarapfel  
Birne z. B. Gültel  
Kirsche  
Zwetschgarten/Pläumen/Mirabellen  
**Konkretische Pflanzarten:**  
Roter Hainbuche  
Gemeine Haselnuß  
Waldreue  
Pflanzentee  
Hessische Gleditschie  
Gemeine Liguster  
Schilbe  
Kreuzdorn-Adem  
Hurtrose  
Hollunder-Adem  
Mehlbirne
- Pflanzabstände:**  
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarberechtigung zu beachten.  
**Pflanzqualitäten:**  
Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3x, m. mind. 200-250, Sträucher: mind. 2-3x, >60/100
- Grundwasser-situation und Baugrundverhältnisse**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein Bodergutachten für das Plangebiet erstellt wurde. Demnach liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über die Grundwasserlage und die Bodenverhältnisse vor. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet vermessungsggf. fahrdicht (sehr hohe Grundwasserstände bei Flurabständen von 0 bis 3,00m) ist. Bei vermessungsggf. fahrdichten Gebieten handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.  
Künftigen Bauherren wird dringlich empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Grundwasser- und Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.  
Wer in ein vermessungsggf. fahrdichtes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vermessungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vermessungsschäden keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Geobetriebsgesellschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.
- Bergbau**  
Für den Planungsgebiet liegt eine Überlagerung mit einer erloschenen Bergbauberechtigung, in der Aufschussarbeiten mit Bohrungen stattgefunden haben vor und somit ein Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist seitens der Fachstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt nicht festzustellen. Aus Sicherheitsgründen sind daher bei Erdarbeiten auf Anzeichen einer Bergbau zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

### VERFAHRENSVERMERKE

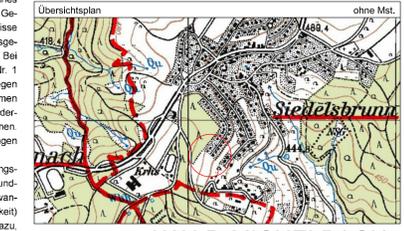
- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "In der Hörz" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB):**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 16.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 öffentlich ausgelegen.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB):**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.08.2021 und Fristsetzung bis 26.09.2021 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:**  
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 23.11.2021 geprüft und hierüber beschlossen.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**  
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 23.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung beifügt.  
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgedrückt.  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, Wald-Michelbach, den 2. Nov. 2021
- Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**  
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**  
Der Beschluss der Satzung wurde am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, Wald-Michelbach, den 13. Dez. 2021

### RECHTSVORSCHRIFTEN

- für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültige Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
  - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
  - die Hessische Bauordnung (HBO)
  - das Hessische Wassergesetz (HWG)
  - das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
  - die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

### Ordnungsschlüssel: 006-31-21-3060-004-013-00

Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald-Michelbach	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 06/07K	gez. HRH
	Datum der letzten Änderung 02.11.2021
	Fertigstellungs: 26.11.2021



### WALD-MICHELBACH

**Bebauungsplan**  
"In der Hörz"  
Gemarkung Siedelsbrunn, Flur 1

Satzung

Maßstab 1: 500 Blatt 1 von 1

**INFRA PRO**  
Ingenieur GmbH & Co. KG  
Niederrheinstraße 351  
69689 Ländchen

Fon 06251 - 564 783 0  
Fax 06251 - 564 783 1  
mail mail@infra-pro.de  
web www.infra-pro.de