

Textliche Festsetzungen

(Oktober 2006)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finkenberg, 1. Teilbereich“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit Kennbuchstabe „A“ sind Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III bzw. auf der Gebäudeostseite für den Lärmpegelbereich II auszuführen. Hierzu sind die in Tabelle 8 der DIN 4109 angegebenen resultierenden Schalldämmmaße einzuhalten. (Hinweis: diese Anforderungen werden i.d.R. durch Bauteilanforderungen entsprechend Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten) Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka vom 06.10.2006 (siehe Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung als „Anpflanzung Bäume“ festgesetzten Baumreihe entlang der neuen Erschließungsstraße ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Art: Carpinus betulus Hainbuche

Die in der Planzeichnung als „Anpflanzung Bäume“ festgesetzten Anpflanzung eines Einzelbaumes am östlichen Wendehammer ist als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Art: Sorbus aucuparia Eberesche

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind je Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Vorgartenbereich und ein weiterer standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm im hinteren Gartenteil zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen am nördlichen und westlichen Gebietsrand sind mindestens dreireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begrünen.

Die Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung Bäume“ festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- bzw. Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a. T. auszubilden. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich deren First (höchster Punkt) bergseits befindet. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Ausführung von asymmetrischen Dachformen darf die zulässige Traufwandhöhe an der Bergseite um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind 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.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung in einem Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

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. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Zum Individuellen Schutz der Grundstücksbereiche vor Verkehrslärm kann entlang der L 3105 im Bereich der Böschungsoberkante der Straßenböschung auf den privaten Baugrundstücken ein geschlossener Lärmschutzzaun, Gabionenwand o.Ä. mit bis zu 1,50 m Höhe errichtet werden. Die Lärmschutzeinrichtung ist mindestens straßenseitig mit Rank- oder Kletterpflanzen oder einer Heckenanpflanzung zu begrünen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die in der Planzeichnung festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 60% als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen (Anfahrtsicht) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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 § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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 Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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 abzuschleppen. 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.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

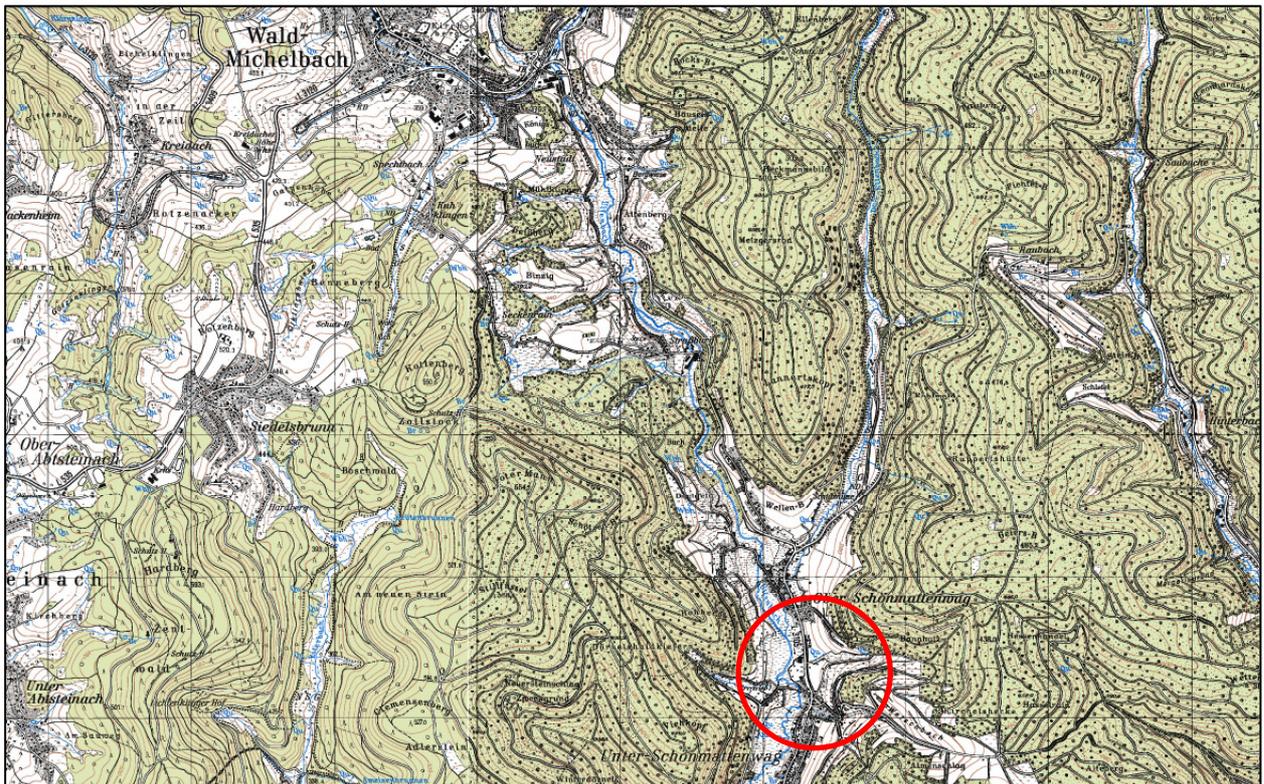
6. Lärmschutz

Das Wohngebiet liegt an einer stark befahrenen Landesstraße und ist durch Straßenverkehrslärm belastet. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen weder gegen die Gemeinde noch den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können. Auf die der Begründung zum Bebauungsplan beiliegende schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen. Diese kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Finkenberg, 1. Teilbereich“



Begründung

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

HANS D. BRETSCHNEIDER
Freier Garten und Landschaftsarchitekt
Am Königsbuckel 23
69483 Wald-Michelbach

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	Immissionsschutz	6
I.2.4	sonstige Festsetzungen	7
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	8
I.4	Planverfahren	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt, im Bereich zwischen der Hauptstraße (L 3105) und dem Weg „Finkenberg“ im Norden des Ortsteils Unter-Schönmattenweg Wohnbauflächen vor allem für die Eigenentwicklung des Ortsteils auszuweisen. Die Eigentümer der betroffenen Wiesengrundstücke sind mit einer entsprechenden Entwicklung einverstanden, so dass die künftigen Bauflächen tatsächlich auch dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen werden. Teilweise ist auch eine Eigennutzung durch die bisherigen Eigentümer beabsichtigt.

Mit der Bebauung soll das Ortsbild abgerundet und die bisherige fingerförmige Siedlungsstruktur entlang der genannten Straßen in einen geschlossenen Bebauungszusammenhang gebracht werden. Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur und Baulandnachfrage im ländlichen Raum sollen vor allem großzügige Grundstücke mit einem hohen Grünflächenanteil geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch nicht dargestellt. Ein Bebauungszusammenhang als Genehmigungsgrundlage gemäß § 34 BauGB kann allenfalls für Teilflächen erkannt werden, so dass mit einem Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine künftige Bebauung geschaffen werden soll.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück in der Gemarkung Unter-Schönmattenweg, Flur 1, Flurstücke Nr. 5/1, Nr. 5/2, Nr. 6, Nr. 7, und Nr. 568/92 (tw.) sowie Flur 2, Nr. 219/16 (tw.).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,05 ha.

Das im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltene Grundstück 117/3 ist nicht Gegenstand der Entwurfsplanung „Finkenberg, 1. Teilbereich“, da diese Fläche aus verschiedenen Gründen derzeit nicht als Baufläche ausgewiesen werden kann. Die nachfolgenden Aussagen der Begründung beziehen sich nur noch auf den entsprechend reduzierten Geltungsbereich.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt im unmittelbaren Anschluss an einen „Siedlungsbereich, Bestand“. nach Norden grenzt die Darstellung „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach stellt den Bereich, wie nachfolgender Auszug zeigt, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der FNP ist somit im Parallelverfahren zu ändern.



Bild 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen, da Kleinflächen bis 5 ha von den Gemeinden innerhalb der Flächen für die Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen werden können. Die im Regionalplan für die Gemeinde Wald-Michelbach ausgewiesenen Siedlungsflächenkontingente wurden bisher nicht ausgeschöpft. In Unter-Schönmattenweg wurden im Zeitraum 1990 bis heute keine Siedlungsflächenzuwächse ausgewiesen. Eine tabellarische Zusammenstellung der Siedlungsflächenentwicklung seit 1990 ist in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplanänderung enthalten.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei der für die geplante Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Wiesen- und Weidefläche im Bereich des nördlichen Ortseingangs von Unter-Schönmattenweg. Nähere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Fläche sind dem Umweltbericht in Teil II dieser Begründung zu entnehmen.

Die westlich und östlich benachbarte Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet anzusprechen, wobei ein- und zweigeschossige freistehende Einzelgebäude mit Satteldach überwiegen. Die bauliche Dichte ist gering und liegt deutlich unterhalb der Grenzwerte nach § 17 BauNVO.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll hauptsächlich von der Hauptstraße aus erfolgen. Der Weg „Finkenberg“ ist sehr schmal und vergleichsweise steil ansteigend und soll nur zur Erschließung von zwei zusätzlichen Grundstücken genutzt werden. Aufgrund der unterhalb des Weges befindlichen bewachsenen Böschung kann eine Wendemöglichkeit mit vertretbarem Aufwand nur für Pkws geschaffen werden.

Der überwiegende Teil der Grundstücke wird von der Landesstraße aus über eine geplante Stichstraße erschlossen. Die Längsneigung der Straße liegt im Mittel bei ca. 7,5 %, was für den Odenwald eine vergleichsweise geringe Neigung ist. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage für das Müllfahrzeug (3-achsig) festgesetzt. Diese Fläche ermöglicht auch das Wenden für Klein-Lkw, Feuerwehr und Lieferfahrzeuge (Paketdienste).

Die Entwässerung des Gebietes ist durch Erweiterung der Ortskanalisation geplant. Die künftigen Gebäude sind später an das Kanalnetz anzuschließen. Hierzu ist ein Anschluss an den in der L 3105 verlegten Schmutzwasserkanal erforderlich. Mit dem dort vorhandenen Fremdwasserkanal sind die Voraussetzungen für eine Trennkanalisation gegeben.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch und würde überdies zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen. Da die Erschließungsanlagen ebenfalls neu hergestellt werden müssen, ist die unterirdische Verlegung von Leitungen für die Versorgungsunternehmen im Rahmen einer koordinierten Gesamterschließung wirtschaftlich realisierbar. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind hierfür geeignete Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sollen im Plangebiet wegen des mit ihnen einhergehenden höheren Verkehrsaufkommens nicht zulässig sein und werden daher textlich ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch Bauteile wie Wintergärten, Erker etc. innerhalb genannter Maße zugelassen werden können. Die Baufenster sind im Übrigen als durchgehende Bänder festgesetzt, um bei späteren Grundstücksverkäufen die Möglichkeit zu eröffnen, auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend flexibel reagieren zu können. Die im Plan dargestellten Vorschläge für die Grundstücksgrenzen dienen insofern auch nur zur Orientierung und sind nicht bindend.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes mit 0,3 / 0,3 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine GFZ von 0,3 ausreichend, da aufgrund der Hangneigung (siehe Schnitt) sowohl im Kellergeschoss als auch im Dachgeschoss weitere, auf die GFZ nicht anzurechnende Wohn- und Nutzflächen geschaffen werden können.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Baugebiet wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als Sonderform der offenen Bauweise festgesetzt. Die somit unzulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) sind als verdichtete Bauform im Plangebiet nicht gewünscht. Die Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf die Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist wegen des hängigen Geländes und der teilweise tiefen Baufenster (überbaubare Fläche) sinnvoll. Ein weit aufwärts in den Hang hinein geschobenes Gebäude kann somit etwas höher gestellt werden, als unmittelbar an der vorderen Baugrenze befindliche Gebäude. Umgekehrt sind innerhalb der Baufenster talwärts orientierte Gebäude niedriger auszuführen. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht. Der Höhenbezug „Gelände“ ist durch die im Auftrag der Gemeinde vorgenommene und im Plan dokumentierte örtliche Vermessung eindeutig und nachprüfbar gegeben. Durch die grundsätzlich nur eingeschossige Bauweise sind nicht nur an den Gebietsrändern entsprechend geringe Bauhöhen zugelassen um die Gebietseingrünung zu erleichtern und die Fernwirkung des Gebietes zu mindern.

I.2.3 Immissionsschutz

Dieser Begründung liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka, Bensheim, vom 06.10.2006 (Bericht Nr.: I 06-1124) bei. Aufgrund der für das Jahr 2015 prognostizierten Verkehrsbelastung Landesstraße kommt es zu einer wesentlichen Lärmbelastung der Bauflächen mit Kennbuchstabe „A“ (siehe Planzeichnung). Auf die ausführliche Darlegung der Thematik in der schalltechnischen Untersuchung bzw. auf den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Seitens des Gutachters wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die erste Gebäudezeile an der Straße empfohlen. Die Festsetzung entsprechender Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile wird textlich getroffen. Ein entsprechender zeichnerischer Hinweis ist im Plan enthalten.

Die Schallbelastung ist noch nicht so hoch, dass schallgedämmte Lüftungselemente festgesetzt werden müssten. Die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen werden auch ohne diese technischen Einrichtungen eingehalten.

Zum Schutz der Grundstücksfreibereiche wird in der Schalluntersuchung die Errichtung einer Schallschutzmaßnahme (Gabionenwand, Lärmschutzwand etc.) mit 1,50 m Höhe auf der Böschungsoberkante der Straßenböschung angeregt. Hierzu wird im Bebauungsplan analog zum B-Plan „Beckerpfad“ im Ortsteil Ober-Schönmattenweg eine entsprechende Anlage auf den Privatgärten als Einfriedung zugelassen, aber nicht zwingend festgesetzt. Die künftigen Bauherren können zwischen den eigenen Schallschutzanforderungen und dem freien Blick Richtung Westen abwägen und die Schallschutzmaßnahme im Rahmen der Festsetzung bei Bedarf selbst errichten.

I.2.4 sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal zwei WE je Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch werden Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Weiterhin wird die Flächenbefestigung durch Stellplätze auf den Grundstücken durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten geringer ausfallen als bei Mehrfamilienhäusern, was insbesondere auch zur besseren Eingrünung der ersten Grundstücke am Ortsrand beitragen wird. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten wird auch eine Harmonisierung der baulichen Struktur des Ortsteils erzielt.

Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen zulässigen Bereich zwischen 12° und 45° a. T. festgelegt. Als zulässige Dachform werden Sattel- oder Walmdächer sowie Pultdächer festgesetzt. Pultdächer sind nur zulässig, wenn die Firstlinie bergseitig angeordnet ist. Hierdurch sollen talseitig hohe Wandflächen vermieden werden. Zugleich liegt mit der Orientierung nach Südwesten dann eine günstige Voraussetzung für eine Solarenergienutzung vor.

Die Dachmaterialien sollen zur Reduzierung der Fernwirkung aus nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis braun oder grau bis schwarz bestehen. Im Übrigen werden die Gestaltungsfestsetzungen relativ offen gehalten, um den Architekten später die Möglichkeit für eine individuelle und den Bauherrenwünschen entsprechende gute Gesamtgestaltung zu geben.

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

Auf eine detaillierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wurde verzichtet, da wegen der noch offenen Grundstückszuordnung eine Bestimmung derartiger Flächen nicht sinnvoll erscheint. In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nur bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig sind. Mit der Festsetzung sollen Störungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie lange Zufahrten mit damit einhergehender Versiegelung ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gewährleisten eine Durchgrünung des Gebietes und vor allem auch eine Randeingrünung zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft. Einzelheiten hierzu sind im Teil II der Begründung „Umweltbericht“ nachzulesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB ggf. auch vereinfachte Umlegung nach § 80 ff BauGB ist vorgesehen.

I.4 Planverfahren

Zur förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist in der Gemeindevertretungssitzung am 11.07.2006 der hierfür erforderliche Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst worden.

Der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21.07.2006 ortsüblich bekannt gegeben. Hierauf hatten die Bürger innerhalb einer Frist vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2006 um Stellungnahme gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.09.2006 eingeräumt.

Zur Fortführung des Verfahrens wurden alle eingegangenen Anregungen im Einzelnen behandelt und ein Beschluss hierüber gefasst. Die sich danach ergebende Planfassung wurde am 24.10.2006 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte als wesentlichste Änderung die Aufteilung des Planbereichs in zwei Teilbereiche, wobei bis auf weiteres nur der 1. Teilbereich westlich des Finkenwegs Gegenstand der weiteren Planungsschritte ist.

Als weitere wesentliche Änderung zwischen Vorentwurf und Entwurf wurden die zur Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt, sowie das Thema Lärmschutz durch eine schalltechnische Untersuchung dargestellt und bewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über die Kenntnisnahme ihrer Stellungnahme durch die Gemeindevertretung unterrichtet. Weiter wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Alle Behörden und sonstigen TöB's, die gem. § 4 (1) BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahmen abgaben, wurden nochmals von der öffentlichen Auslegung schriftlich unterrichtet. Ihnen wurde die Zusendung von Verfahrensunterlagen angeboten.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 28.10.2006 bzw. 30.10.2006 ortsüblich bekannt gegeben. Hierauf hatten die Bürger in der Zeit vom 06.11.2006 bis 06.12.2006 die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten und sich hierzu zu äußern. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Zu berücksichtigende Anregungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine materiellrechtliche Planänderung erforderten und damit nach § 4 (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht. Die Änderung im Bereich der Ausgleichsfläche ist hier ohne Relevanz, da diese nicht Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans ist.

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht umfassend dargestellt und durch Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet sowie die mit der Abwägung der Stellungnahmen zur Entwurfsplanung beschlossene Ausgleichsmaßnahme auf einem Grundstück der Gemeinde angemessen berücksichtigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.02.2007 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 21.07.2007 rechtskräftig

II Umweltbericht

II.1 Einleitung

- II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes
- II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- II.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
- II.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
- II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

II.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

- II.2.1 Schutzgut Mensch
- II.2.2 Schutzgut Boden
- II.2.3 Schutzgut Wasser
- II.2.4 Schutzgüter Klima und Luft
- II.2.5 Schutzgüter Arten und Biotope
- II.2.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild
- II.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- II.2.8 Naturschutzrechtliche Vorgaben
- II.2.9 Wechselwirkungen

II.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

II.4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

- II.4.1 Schutzgut Mensch
- II.4.2 Schutzgut Boden
- II.4.3 Schutzgut Wasser
- II.4.4 Schutzgüter Klima und Luft
- II.4.5 Schutzgüter Arten und Biotope
- II.4.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild
- II.4.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

II.7 Zusammenfassung

Anlagen:	Plan Nr. 01	Landschaftsplan zum Bebauungsplan i. M. 1 : 500
	Plan Nr. 02	Bestandssituation i. M. 1 : 500
	Plan Nr. 03	Nutzungstypen Bestand i. M. 1 : 500
	Plan Nr. 04	Nutzungstypen Planung i. M. 1 : 500

II Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für den Bebauungsplan „Finkenberg“ der Gemeinde Wald-Michelbach, Gemarkung Unterschönmattenweg; eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

II.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung sämtlicher planungsrelevanter Aspekte wurde die vorliegende Planung als für diesen Bereich optimalste Lösung favorisiert.

II.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der **Regionalplan Südhessen 2000** in der Fassung vom 13. 09. 2004 weist den Geltungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ aus

Der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (genehmigt am 24. 09. 1980 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt) stellt das Bebauungsplangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** stellt in seinem Bestandsplan den gesamten Planungsbereich als Grünland frischer Standorte mit artenarmer Ausprägung dar. Entlang des vorhandenen Feldweges zieht sich ein Ruderalflurstreifen mit einer Obstbaumreihe. Außerhalb des Plangebietes steht entlang der Landesstraße eine Laubbaumreihe.

Der Entwicklungsteil des Landschaftsplanes sieht die Anlage einer Streuobstwiese am Ortseingang von Unterschönmattenweg (auf dem Flst. Nr. 7) vor.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie bei der Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurde auf folgende **Materialien** zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000 (in der Fassung vom 13. 09. 2004)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach
- Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach
- Klimafunktionskarte Hessen 1 : 200 000
- Bodenkarte von Hessen 1 : 50 000
- Geologische Karte des Großherzogtums Hessen

Weiterhin wurden folgende **Untersuchungsmethoden** angewandt:

- Örtliche Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Als Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und Strukturmerkmale des Untersuchungsgebietes auf der Basis der im Juni 2006 durchgeführten Vegetationsaufnahme vorgenommen.

- Erfassung der seltenen bzw. geschützten Biotope sowie der gefährdeten Arten

In einem nächsten Schritt wurden die Biotoptypen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bewertet und seltene bzw. geschützte Biotope sowie das Vorkommen gefährdeter Arten ermittelt und dokumentiert.

- Ökologische Bilanzierung

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m² zugeordnet.

II.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das geplante Vorhaben schließt im Westen, Süden und Südosten unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Ortsteil Unter-Schönmattenweg an. Die Flächen werden von örtlichen Landwirten als Wiesen oder Weiden genutzt. Aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Wohnbebauung wird der im Osten vorhandene Feldweg häufig von Spaziergängern frequentiert.

Bewertung

Bei der Planung ist ein besonderes Augenmerk auf mögliche Immissionskonflikte (v.a. Verkehrslärm) mit der benachbarten Wohnbebauung zu richten.

Der vorhandene Feldweg sollte für Spaziergänger erhalten bleiben.

II.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch betrachtet liegt die Gemeinde Wald-Michelbach im Übergangsbereich der kristallinen Gesteine des Vorderen Odenwaldes zum Buntsandstein des Sandstein-Odenwaldes. Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren und Unteren Buntsandsteins, der durch langgestreckte Höhenrücken und tief eingeschnittene, in nordsüdlicher Richtung verlaufende Täler charakterisiert wird.

Auf den kieselsäurereichen, grob- bis mittelkörnigen Sandsteinen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins haben sich entsprechend dem Feldspat-, Quarz- und Glimmeranteil des Ausgangsgesteins Sandböden entwickelt. Als Bodentypen herrschen lösslehmarne Braunerden, Braunerde-Podsole und Regosol-Braunerden mit geringem Nährstoffgehalt vor.

Bewertung

Das Plangebiet weist häufig vorkommende Braunerden mit geringem Nährstoffgehalt auf, die durch ein mittleres Ertragspotential charakterisiert werden.

Altlasten

Der Gemeinde Wald-Michelbach sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Acker/Grünland sind keine Vorbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

II.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

In dem durch relativ hohe Niederschläge gekennzeichnete Mittelgebirgsraum des Überwaldes ist die Niederschlagsmenge größer als die Verdunstung., wodurch ein erheblicher Anteil ober- oder unterirdisch abfließen kann. Die Sandsteine des Buntsandsteins sind im Gegensatz zum kristallinen Grundgebirge gut gebankt und klüftig und stellen damit einen guten Grundwasserleiter dar; die Grundwasserergiebigkeit ist jedoch im Unteren Buntsandstein aufgrund seiner teilweise tonig gebundenen Sandsteine nur gering. Das zirkulierende Grundwasser ist überwiegend weich mit einem pH-Wert um 6,0.

Bewertung

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers unterliegt im Gemeindegebiet keinen großen Schwankungen. Sie wird mit mittel bis gering eingestuft.

II.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung

Die Gemeinde Wald-Michelbach gehört zum Klimabezirk „Südwest-Deutschland“, der durch ein relativ mildes und sommerwarmes Klima mit folgenden Daten gekennzeichnet wird:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Mittlere Jahrestemperatur | 7,0 – 8,8° C |
| - Mittlerer Jahresniederschlag | 900 – 1100 mm |
| - Hauptwindrichtung | Süd – Südwest |
| - Bioklima | reizmild – reizschwach |

Dabei variiert das Klima der bodennahen Luftschichten relativ stark in Abhängigkeit von den örtlichen Geländebeziehungen wie Hangneigung, Exposition, Bodenart, Wasserhaushalt, Geländenutzung und Art der Vegetationsdecke; dies macht sich insbesondere bei Hochdruckwetterlagen bemerkbar durch unterschiedliche Ein- und Ausstrahlung bzw. Erwärmung und Abkühlung. So fließt bei klaren und windstillen Nächten die sich auf den waldfreien Hochflächen bildende Kaltluft in die Täler und Senken ab, wo es z.B. bei dichtem Gehölzbewuchs oder Talverengungen zu einem Kaltluftstau kommen kann, der v.a. im Frühjahr und im Herbst zu Bodenfrösten und verstärkter Dunst- und Nebelbildung führt.

Bezüglich der Luftgüte hat Wald-Michelbach eine herausragende Bedeutung, denn sie stellt das einzige Reinluftgebiet in Südhessen dar.

Bewertung

Das Plangebiet liegt am östlichen Talhang des Ulfenbaches. Der landwirtschaftlich genutzte Talhang mit seinen großzügigen Wiesenflächen gewährleistet den Kaltluftabfluss in die Niederung und stellt mit dieser kleinklimatischen Ausgleichsfunktion einen wichtigen Bereich für den Klima- und Immissionsschutz dar.

II.2.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Beschreibung

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Buchen-Mischwald.

Reale Vegetation/Biototypen

Das Planungsgebiet stellt einen offenen nach Westen geneigten Talhang dar, der als Wiese und Weide genutzt wird.. Gehölzbestand ist lediglich entlang des Feldweges im Osten und an der Landesstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) im Westen vorhanden.

Im folgenden wird der Vegetationsbestand (Geländeaufnahme Stand Juni 2006) auf den einzelnen Flächen näher erläutert und die vorkommenden Arten aufgelistet, wobei die häufigsten Arten unterstrichen sind. Die einzelnen Flächen mit den verschiedenen Vegetationsbeständen (Biototypen) sind im Bestandsplan Plan Nr. 02 dargestellt.

1 Einzelbäume

Im Plangebiet ist insbesondere auf den Böschungen entlang des Feldweges „Finkenberg“ ein Baumbestand aus Apfelbäumen in unterschiedlichsten Größen vorhanden (die bergseitig vorhandenen Stieleichen stehen außerhalb des Plangebietes). An der Landesstraße im Westen steht innerhalb des Plangebietes eine Kiefer; die straßenbegleitende Lindenreihe steht auf der Straßenböschung außerhalb des Plangebiets.

2 Wiesenflächen

Das Planungsgebiet wird von **Gesellschaften des Wirtschaftsgrünlandes** besiedelt. Sie werden der Klasse der Molinio-Arrhenatheretea und unter der Ordnung Arrhenatheretalia (gedüngte Wiesen und Weiden) den Glatthaferwiesen (**Arrhenatherion**) zugeordnet. Allgemein zeichnen sich die Glatthaferwiesen durch einen frischen gut gedüngten Standort sowie eine zwei- bis dreischürige Mahd aus.

Aufgrund ihrer unterschiedlichen Standortgegebenheiten sowie insbesondere der verschiedenen Nutzungsarten und -intensitäten weisen die einzelnen Bereiche differierende Artenzusammensetzungen auf. Aufgrund der wenigen vorkommenden Arten können diese Flächen als artenarm charakterisiert werden; der Landschaftsplan weist diese Flächen auch als „artenarme Ausprägung“ aus. Die Artenzusammensetzung der einzelnen Flächen wird im folgenden aufgelistet.

2.1 Weidefläche im Nordosten

Die eingezäunten Flächen im Nordosten sind durch Beweidung intensiv bewirtschaftet. Charakteristisch ist die Dominanz der Gräser; bei den Blütenpflanzen kommen verstärkt trittverträgliche Arten vor.

<u>Taraxacum officinale</u>	Löwenzahn
<u>Plantago lanceolata</u>	Spitzwegerich
Vicia sepium	Zaunwicke
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Trifolium pratense	Wiesenklees
<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
Dactylis glomerata	Wiesenknautgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Festuca ovina	Schafschwingel

2.2 Wirtschaftswiesen im Süden und Westen

Es handelt sich hierbei um Wiesenflächen, die durch mehrmalige Mahd pro Jahr intensiv genutzt werden. Hier sind insbesondere Charakterarten des Wirtschaftsgrünlandes anzutreffen.

<u>Ranunculus acris</u>	Scharfer Hahnenfuß
<u>Trifolium pratense</u>	Wiesenklee
<u>Vicia sepium</u>	Zaunwicke
Rumex acetosa	Großer Ampfer
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Lychnis flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke
Stellaria graminea	Grassternmiere
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
Anthoxanthum odoratum	Wohlriechendes Ruchgras
Festuca rubra	Roter Schwingel
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Agrostis alba	Weißes Straußgras

Fauna

Bei der Begehung im Rahmen der Vegetationsaufnahme wurde keine besondere Fauna beobachtet. Aufgrund der Biotopausstattung (insbesondere der großflächigen Wirtschaftswiesen) wird eine mäßig artenreiche Insektenfauna vermutet; die Gehölzbestände v.a. entlang des Feldweges bieten Lebensraum für Vögel..

Bewertung

Im Plangebiet wurden keine nach der Bundesartenschutzverordnung bzw. der FFH-Richtlinie (Anhang IV) geschützten Arten und keine nach der Roten Liste (Bundesrepublik Deutschland und Hessen) gefährdeten Tier- und Pflanzenarten gefunden.

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgte nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen). Danach werden im Planungsgebiet folgende Nutzungstypen ausgewiesen, deren räumliche Verteilung im Plan Nr. 03 (Biotoptypen -Bestand-) zusammengestellt ist:

- Die heimischen Einzelbäume im Plangebiet werden nach dem Biotoptyp 04.110 (Einzelbaum, heimisch) bewertet.
- Die großen zusammenhängenden Wiesen-/Weideflächen (Flächen 2.1 – 2.3) werden aufgrund ihrer Klassifizierung sowie ihrer artenarmen Ausprägung dem Biotoptyp der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen (06.910) zugeordnet; dies entspricht den Aussagen des Landschaftsplanes, der die gesamten Wiesenflächen im B-Plan-Gebiet als „artenarme Ausprägung“ charakterisiert.
- Die vorhandenen befestigten Flächen (Asphalt) werden entsprechend ihrer Befestigungsart dem Biotoptyp 10.510 zugeordnet.
- Der Grasweg (Feldweg „Finkenberg“) wird nach dem Biotoptyp 10.610 bewertet.

II.2.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt im Westen, Süden und Südosten direkt an die vorhandene Bebauung an; im Norden und Nordosten geht es in die freie Landschaft mit ausgedehnten Wiesenflächen über. Nach Westen hin bildet die Landesstraße eine optische Grenzlinie.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die offenen Wiesenflächen geprägt, die im Westen von der Landesstraße begrenzt werden, deren Führung durch die weithin sichtbaren Reihe aus großkronigen Linden betont wird; im Osten werden die Wiesenflächen durch den Feldweg „Finkenberg“ mit seiner Bebauung sowie dem alten Baumbestand begrenzt. Die Wiesen selbst stellen sich als offene Flächen ohne jegliche Gliederung dar.

Bewertung

Das Planungsgebiet liegt auf einem leicht nach Westen geneigten Talhang des Ulfenbaches und ist von der Landesstraße und vom Feldweg „Finkenberg“ gut einsehbar. In diesem durch offene Wiesen geprägten Landschaftsausschnitt bilden die vorhandene Lindenreihe an der Landesstraße und die Baumgruppen am Feldweg im Osten markante weithin sichtbare Elemente, die das Landschaftsbild in diesem Bereich in besonderem Maße prägen.

II.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Plangebiet oder dessen Umgebung bestehen keine dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen.

II.2.8 Naturschutzrechtliche Vorgaben

In der Naturschutzgesetzgebung (Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz) sind verschiedene Schutzkategorien verankert, die dem besonderen Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen:

Es werden keine rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebiete und –objekte von der Planung berührt.

Von den auf europäischer Ebene eingeführten Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie wird das Planungsgebiet ebenfalls nicht berührt.

II.2.9 Wechselwirkungen

Beim derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltschutzgütern zu erkennen.

II.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Ausgehend von den beschriebenen Planungsgrundlagen sowie der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes mit seinen Schutzgütern wurden insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung und Verringerung sowie den Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen und eine gute Einbindung in die Landschaft folgende Ziele entwickelt. Dabei erhalten diejenigen Maßnahmen, die dazu dienen, die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten, Vorrang vor sonstigen Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidung bzw. Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der durch die Ausweisung eines Wohngebietes bedingte Eingriff in Natur und Landschaft ist auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen. (§ 6a HENatG):

Minimierung des Eingriffsgebietes

- Beschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke über die GRZ
- Bebauung in offener Bauweise
- Zusammenfassung der notwendigen Erschließungsflächen
- Begrenzung der Flächenversiegelung bzw. -befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß

Erhaltung vorhandener Vegetation

- Erhaltung des Baumbestandes
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Vegetation

Einbindung in das Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen
- Anpflanzung von Gehölzstreifen
- Verwendung standortgerechter heimischer Arten
- Geringe Änderung der Geländegestalt
- Begrenzung der Flächenversiegelung bzw. -befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß

Ausgleich des Eingriffs durch entsprechende Maßnahmen

Gehölzpflanzung

- Anpflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraße
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken
- Anlage eines Gehölzgürtels zur Ortsrandeingrünung
- Verwendung standortgerechter heimischer Arten

II.4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt in erster Linie das Gebot der Eingriffsminimierung und erst in zweiter Linie sind Maßnahmen vorzusehen, die dem Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen daher in erster Linie der **Minimierung des Eingriffes** im Planungsgebiet. Vorrangige Ziele sind dabei, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Menschen, des Kleinklimas, des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und die geplante Bebauung gestalterisch harmonisch in die umgebende Landschaft einzubinden.

Weiterhin sieht die Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen vor, die den **Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes** vorbereiten.

Die im folgenden beschriebenen landschaftsplanerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1A) BauGB i. V. m. § 81 HBO festgesetzt.

II.4.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt; der vorhandene Feldweg dient neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch als Spazierweg für die unmittelbaren Anwohner.

Das durch die geplante Wohnbebauung bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen (Lärm- und Immissionsbelastung) ist vernachlässigbar, da durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr entsteht und dieser hauptsächlich über die geplante interne Erschließungsstraße geführt wird; über den Weg „Finkenberg“ werden nur wenige Grundstücke erschlossen. Weitere Lärm- und Emissionsbelastungen sind abgesehen von der Bauphase nicht zu erwarten.

II.4.2 Schutzgut Boden

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Verlust von offenem belebtem Boden durch Versiegelung. Betroffen davon sind lösslehmarne Braunerden mit einem geringen Nährstoffgehalt und mittlerem Ertragspotential.

Neben der Versiegelung kommt es zu einer Veränderung des Profilaufbaus des Boden durch Auf- bzw. Abtrag und es besteht die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Gerätschaften während der Bauphase.

Folgende Maßnahmen zielen auf einen möglichst weitgehenden Erhalt und einen sparsamen Umgang mit dieser Ressource:

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbar erforderliche Maß; dabei sind Oberflächenbefestigungen möglichst weitgehend durchlässig zu gestalten
- Ausweisung von kleinflächigen eng begrenzten Baufenstern
- Festsetzung von mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche
- Oberboden ist gemäß DIM 18915 fachgerecht zu sichern, zu lagern und wieder einzubauen

II.4.3 Schutzgut Wasser

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es infolge der verstärkten Versiegelung des Gebietes und der damit einhergehenden geringeren Versickerung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Gemeindegebiet mit mittel bis gering anzusetzen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz sowie der Verringerung der negativen Einwirkungen auf dieses Schutzgut:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Bereichen, wo keine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser besteht
- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung und/oder in einem hausinternen Brauchwassersystem zu verwenden; der Überlauf der Zisterne sollte möglichst auf den Privatgrundstücken versickert werden

II.4.4 Schutzgüter Klima und Luft

Durch das geplante Vorhaben geht die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der vorhandenen Freiflächen verloren. Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich zum einen infolge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund geringerer Verdunstungsmöglichkeiten, da das Niederschlagswasser schnell oberflächlich abgeführt wird, und zum anderen bewirkt die Bodenversiegelung einen Temperaturanstieg, da sich die versiegelten Flächen am Tage stärker aufheizen als Vegetationsflächen.

Diese kleinklimatischen Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe des B-Plan-Gebietes als relativ gering einzustufen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz von Klima und Luft:

- Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise zur Gewährleistung des Kaltluftabflusses
- Festsetzung von mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche

II.4.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung führt in erster Linie zu einem Verlust an Wiesenflächen (die vorhandenen Baumbestände können mit Ausnahme eines kleinen Apfelbaumes alle erhalten werden). Diese stellen keine besonders gefährdeten oder bedrohten Biotope dar.

Wuchsorte geschützter oder bedrohter Pflanzenarten werden von dem Vorhaben ebenfalls nicht beansprucht.

Die Insektenfauna der Wiesen wird durch das geplante Vorhaben auf benachbarte Flächen verdrängt, die jedoch aufgrund ihrer naturräumlichen Ausstattung (vergleichbare Biotoptypen kommen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen vor) Lebensraumfunktion für diese Tiergruppen übernehmen können. Die Vogelwelt der Gehölzbestände wird nicht eingeschränkt.

Geschützte oder gefährdete Tierarten wurden im Planungsgebiet nicht beobachtet.

Zur Erhaltung bzw. Entwicklung der Schutzgüter Arten und Biotope werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet
- Festsetzung von Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Bäume gemäß DIN 18 920
- Festsetzung der Anpflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung von punktuellen Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung der Anpflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum bzw. Obsthochstamm pro Baugrundstück sowie einem heimischen Laubbaum im Vorgarten
- Festsetzung der Anlage von mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft hin
- Vorgaben zur Artenauswahl (heimische standortgerechte Gehölze)

II.4.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Das Planungsgebiet, das sich zwischen der Landesstraße und dem Feldweg „Finkenberg“ erstreckt, ist lediglich von der Landesstraße und dem Feldweg her einsehbar. Die Baumbestände an der Landesstraße und dem Feldweg stellen landschaftsbildprägende, weithin sichtbare Landschaftselemente dar Leitlinie dar.

Folgende Maßnahmen dienen der Verringerung bzw. dem Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild:

- Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet
- Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes
- Ortsrandbegrünung durch die Anlage einer mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzungen
- Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen an den Straßen
- Durchgrünung der geplanten Siedlungsfläche

II.4.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m² zugeordnet.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung ist der derzeitige Bestand der Biotoptypen und der nach dem Bebauungsplan angestrebte Zustand der Biotoptypen.

Die Bewertung der **Biotoptypen –Bestand-** wird unter Punkt II.2.5 erläutert.

Grundlage für die **Bewertung des Entwicklungszustandes** sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen. Dabei werden die überbauten Flächen entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl rechnerisch ermittelt und als nicht begrünte Dachflächen (Typ 10.710) bewertet; die Verkehrsflächen werden als versiegelte Flächen (Biotoptyp 10.510) bewertet. Die restlichen Grundstücksflächen sowie die Allgemeine Grünfläche werden als Biotoptyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen) angerechnet. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Einzelbäume werden entsprechend den Biotoptypen 02.400 (heimische Gebüschpflanzung) und 04.110 (einheimischer Einzelbaum) bewertet; wobei die neu zu pflanzenden Bäume lediglich mit 3 m² veranschlagt werden. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche wird ebenso wie die der Randstreifen entlang der Erschließung „Finkenberg“ als naturnahe Grünlandansaat (Biotoptyp 06.930) bewertet.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind mit den entsprechenden Wertezahlen und ihren jeweiligen Flächenanteilen in der folgenden Tabelle (Flächenbilanz) übernommen. Die räumliche Verteilung der einzelnen Biotoptypen ist den beiden Pläne 03 und 04 im Maßstab 1 : 500 (Biotoptypen Bestand und Biotoptypen Planung) zu entnehmen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff auf der Eingriffsfläche nicht ausgeglichen werden.

Da es jedoch das Ziel der Gemeinde Wald-Michelbach ist, die Eingriffsauswirkungen möglichst umfassend zu kompensieren, wird entsprechend den Festsetzungen gem. § 9 (1A und 7) BauGB eine externe Ausgleichsfläche als „Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes“ ausgewiesen und gem. § 9 (1) 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die **Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich** umfasst das Flurstück Nr. 28/1, Flur 9 der Gemarkung Ober-Schönmattenweg, das eine Größe von ca. 6168 m² hat.

Die Ausgleichsfläche liegt an einem südexponierten Talhang des Ulfenbaches und weist einen trockenen, besonnten Standort mit leichten durchlässigen Böden auf. Infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Beweidung, Mahd) stellt sie in ihrem derzeitigen Zustand eine intensiv genutzte Frischwiese dar. Sie grenzt im Norden direkt an den Waldbestand an, in alle anderen Richtungen schließen sich Wiesenflächen an. Die Fläche weist keinerlei Gehölzbestand auf.

Die natürlichen Gegebenheiten (v.a. Untergrund und Exposition) bieten beste Voraussetzungen dafür, dass sich auf diesem Standort bei zukünftiger extensiver Bewirtschaftung eine artenreiche Wiesengesellschaft entwickelt, die eine ökologische Aufwertung dieses Bereiches darstellt, der z udem noch direkt an den Waldbestand anschließt.

Auf dem Grundstück werden die folgende landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Sie sollen in Verbindung mit den bereits auf den Eingriffsgrundstücken vorgesehenen eingriffsminimierenden und dem Ausgleich dienenden Maßnahmen einen möglichst vollständigen Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft vorbereiten.

- Extensive Bewirtschaftung der Flächen als Dauergrünland

Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese ist durch eine extensive Bewirtschaftungsform in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

- Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig

Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche gehen wie folgt in die Bilanzierung ein:

Das vorhandene intensiv genutzte Frischwiese ist als Biototyp 06.320 (B) mit 27 Punkten zu bewerten. Die sich durch extensive Bewirtschaftung entwickelnde Extensivwiese wird als Biototyp 06.310 (B) mit 44 Punkten bewertet.

Die Flächenbilanzierung verdeutlicht, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff auf den ausgewiesenen Flächen einschließlich der externen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 (1A) BauGB dem Bebauungsplangebiet zugeordnet.

Das Flst. 28/1 auf dem die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, steht im Eigentum der Gemeinde Wald-Michelbach und liegt im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“.

Damit wird dem § 135a BauGB Rechnung getragen, wonach die Gemeinde die für den Ausgleich erforderlichen Flächen bereitstellen soll, soweit dies nicht auf andere Weise gesichert wird.

Flächenbilanz (entsprechend Kompensationsverordnung)

Projekt: Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Finkenberg"					
Standard-Nutzungstypen Nach Wertliste (Anlage 3 KV)	WP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp		Biotopwert	
		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
:					
: : 02.400 : Gebüsch heimisch neu	: 27	:	: 701	: 0	: 18927
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	: (204)	: (217)	: 6324	: 6727
: : 06.910+ : sonst.int. Wirtsch.	: 21	: 10038	:	: 210798	: 0
: : 06.930+ : Kräuterwieseansaat	: 21	:	: 147	: 0	: 3087
: : 10.510+ : Asphalt, Ortbeton	: 3	: 215	: 1099	: 645	: 3297
: : 10.610 : bewachsene Feldwege	: 21	: 184	:	: 3864	: 0
: : 10.710 : Dach nicht begrünt	: 3	:	: 2515	: 0	: 7545
: : 11.221+ : gärtl. gepfl.Anlage	: 14	:	: 5975	: 0	: 83650
: : : Ausgleichsfläche	:	:	:	:	:
: : 06.320 : int. gen. Frischwiese	: 27	: 6168	:	: 166536	:
: : 06.310 : ext. gen. Frischwiese	: 44	:	: 6168	:	: 271392
Summen		.:21952	: 21952	: 388167	: 394625
Biotopwertdifferenz				:	-6458

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Der Gemeinde obliegt nach § 4c BauGB die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Bauleitpläne. Diese Aufgabe wird durch regelmäßige Begehungen der Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt wahrgenommen. Eine Begehung sollte aber unabhängig vom Fortschritt der baulichen Realisierung spätestens alle zwei Jahre bis mindestens 2 Jahre nach Fertigstellung des letzten Bauabschnittes erfolgen. Ein Nachweis dieser Überwachung wird durch Protokollierung der Begehungen geführt.

II.7 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Ortsteil Unter-Schönmattenweg Wohnbauflächen v.a. für die Eigenentwicklung in einem Bereich geschaffen werden, der sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einem Verlust an Boden durch Versiegelung sowie zu einem Verlust von intensiv genutzten Wirtschaftswiesen mit den hier vorkommenden Arten; das Landschaftsbild wird wenig beeinträchtigt.

Insgesamt gesehen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf sämtliche Schutzgüter als nicht gravierend eingestuft.

Durch die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen wird eine teilweise Kompensation der Umweltauswirkungen erreicht.

Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 60 % als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

2. Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung Bäume“ festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Die in der Planzeichnung als „Anpflanzung Bäume“ festgesetzten Baumreihe entlang der neuen Erschließungsstraße ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Art: Carpinus betulus Hainbuche

Die in der Planzeichnung als „Anpflanzung Bäume“ festgesetzten Anpflanzung eines Einzelbaumes am östlichen Wendehammer ist als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Art: Sorbus aucuparia Eberesche

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind je Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Vorgartenbereich und ein weiterer standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm im hinteren Gartenteil zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begründen.

Die Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere

6. November 2007

Bebauungsplan „Finkenberg“ Textliche Festsetzungen

2

	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonimus europäus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1a und 7 BauGB

3. Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich i. S. d. § 9 Abs. 1a und 7 BauGB

Die in der Planzeichnung im Bereich des Flurstücks Nr. 28/1, Flur 9, Gemarkung Ober-Schönmattenweg, festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes i. S. d. § 9 Abs. 1a und 7 BauGB.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese in der Ausgleichsfläche ist in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die im sonstigen Geltungsbereich festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen, neben den bereits auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen, dem Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 i. V. m. § 200a BauGB des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

4. Zuordnung und Refinanzierung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a i. V. m. § 135a BauGB

Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich wird den geplanten Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Landschaftsplan zum Bebauungsplan
< Finkenberg >



Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstücksnummer
	Grenze der Flurstücke
	Vorschlag Grundstücksteilung
	Gebäudebestand außerhalb des Bebauungsplangebietes
	Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22u.23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 (BAUGB))

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
	Allgemeine Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Grünfläche
	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung Anpflanzung Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Maßstab 1 : 500

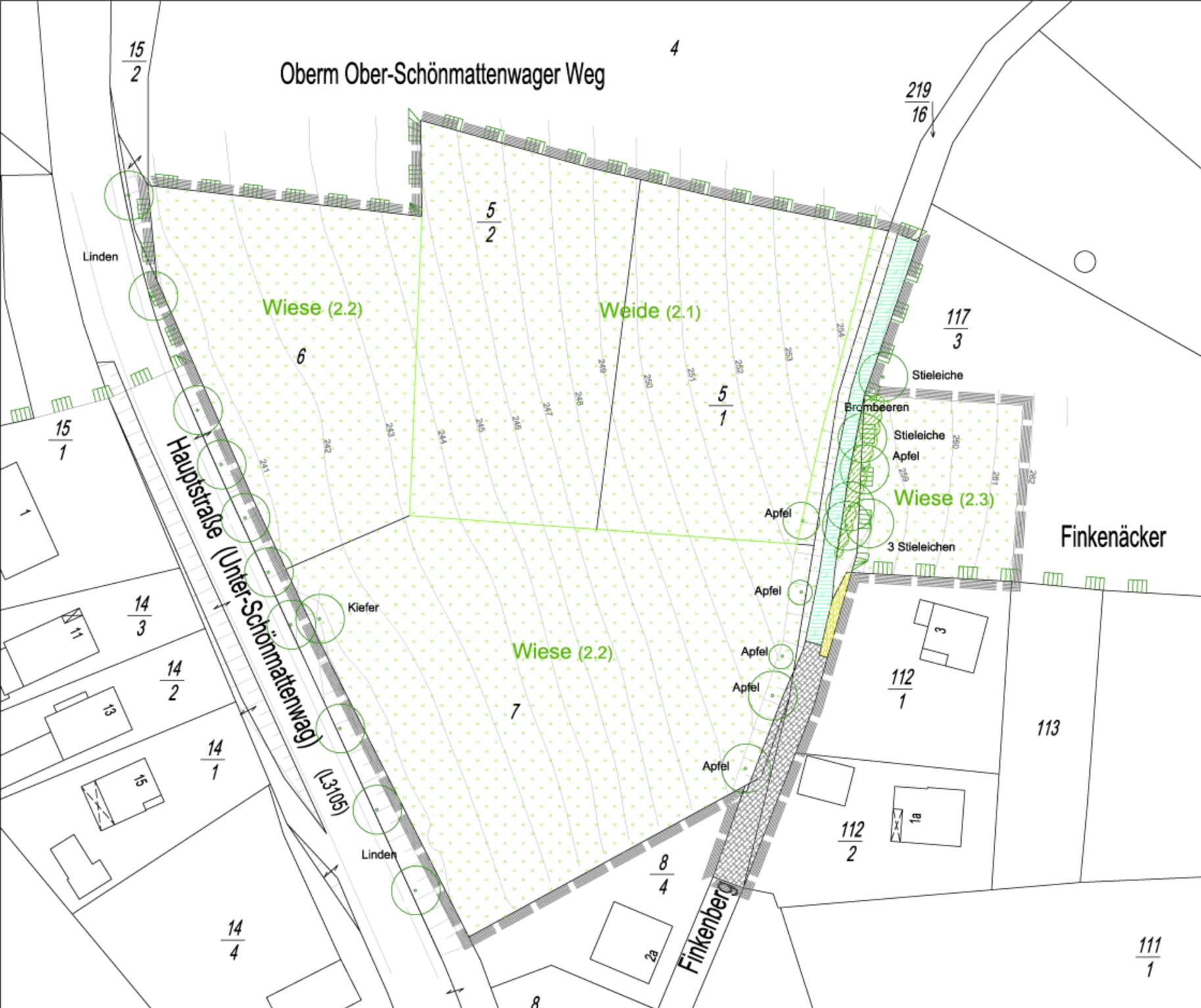


PLANUNGSBÜRO		
H.D. BRETSCHNEIDER		
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Am Kriegerdenkmal 23 69483 WALD-MICHELBACH, Tel. 06207/91777, Fax 06207/9430, Auto 01704493848		
Plan Nr. 1	Plangröße 70 x 50	Bauvorhaben Landschaftsplan zum B-Plan "Finkenberg"
Planbezeichnung Landschaftsplan zum Bebauungsplan		Auftraggeber Gemeinde Wald-Michelbach In der Gasse 17 69483 Wald - Michelbach
Maßstab 1 : 500	Datum 20.07.2006 geändert	Bearbeiter



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Landschaftsplan zum Bebauungsplan < Finkenberg >



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- LSG Grenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt
- Höhenlinie
- vorhandene Gebäude
- Böschung
- Einzelbäume
- Gehölze
- Wiesen-/Weideflächen
- Zierstauden
- Bewachsene Feldweg
- Asphalt



Maßstab 1:500



Artenzusammensetzung der Wiesengesellschaften

2.1 Weidefläche im Nordosten

Taraxacum officinale Löwenzahn
Plantago lanceolata Spitzwegerich
Vicia sepium Zaunwicke
Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Trifolium pratense Wiesenklec

Arrhenatherum elatius Glatthafer
Dactylis glomerata Wiesenknautgras
Holcus lanatus Wolliges Honiggras
Festuca ovina Schafschwingel

2.2 Wirtschaftswiesen im Süden und Westen

Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Trifolium pratense Wiesenklec
Vicia sepium Zaunwicke
Rumex acetosa Großer Ampfer
Taraxacum officinale Löwenzahn
Galium mollugo Wiesenlabkraut
Lychnis flos-cuculi Kuckuckslichtnelke
Stellaria graminea Grasstermiere
Plantago lanceolata Spitzwegerich

Arrhenatherum elatius Glatthafer
Anthoxanthum odoratum Wohlriechendes Ruchgras
Festuca rubra Roter Schwingel
Dactylis glomerata Wiesenknautgras
Holcus lanatus Wolliges Honiggras
Agrostis alba Weißes Straußgras

2.3 Wirtschaftswiese im Osten

Trifolium pratense Wiesenklec
Trifolium repens Weißklec
Plantago lanceolata Spitzwegerich
Taraxacum officinale Löwenzahn
Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Campanula rotundifolia Rundblättrige Glockenblume

Arrhenatherum elatius Glatthafer
Lolium perenne Englisches Weidelgras
Holcus lanatus Wolliges Honiggras
Poa annua Einjähriges Rispengras
Agrostis tenuis Rotes Straußgras

PLANUNGSBÜRO		
H.D. BRETSCHNEIDER		
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Am Hirsgeburst 23 69483 WALD-MICHELBACH Tel.: 06207/6777 Fax: 06207/9430 Adr: 01704498348		
Plan Nr. 2	Plangröße 70 x 50	Bauvorhaben Landschaftsplan zum B-Plan "Finkenberg"
Planbezeichnung Bestandsplan		Auftraggeber Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald - Michelbach
Maßstab 1 : 500	Datum 20.07.2006 geändert	Bearbeiter



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Landschaftsplan zum Bebauungsplan < Finkenberg >



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- LSG Grenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Böschung

- Nutzungstypen -Bestand-**
- 02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch)
- 04.110 Einzelbaum (heimisch)
- 06.910 Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt)
- 10.610 Bewachsene Feldwege
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen



Maßstab 1 : 500



PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER		
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Am Königsthal 23 69483 WALD-MICHELBACH Tel. 062078777 Fax 062078400 Aadr. 07704400348		
Plan Nr. 3	Plangröße 70 x 50	Bauvorhaben Landschaftsplan zum B-Plan "Finkenberg"
Planbezeichnung Nutzungstypen -Bestand-		Auftraggeber Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald - Michelbach
Maßstab 1 : 500	Datum 20.07.2006 geändert	Bearbeiter



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Landschaftsplan zum Bebauungsplan < Finkenberg >



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- LSG Grenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Böschung

- Nutzungstypen -Planung-**
- 02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch)
- 04.110 Einzelbaum (heimisch)
- 06.930 Naturnahe Grünlandensaat (Kräuterwiese)
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt)
- 10.710 Dachfläche nicht begrünt
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen



Maßstab 1 : 500



PLANUNGSBÜRO		H.D. BRETSCHNEIDER
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Am Königstuhl 23 69483 WALD-MICHELBACH Tel. 062078777 Fax 062078400 Auto 01704400348		
Plan Nr. 4	Plangröße 70 x 50	Bauvorhaben Landschaftsplan zum B-Plan "Finkenberg"
Planbezeichnung Nutzungstypen -Planung-		Auftraggeber Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald - Michelbach
Maßstab 1 : 500	Datum 20.07.2006 geändert	Bearbeiter