Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Finkenberg, 1. Teilbereich"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Unter-Schönmattenwag, 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.).

Textliche Festsetzungen

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 Schalldämmaße 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 petrea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	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.

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 kleinformatige, 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 nichthöher 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 (Anfahrsicht) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernedem 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 Vermischung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
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

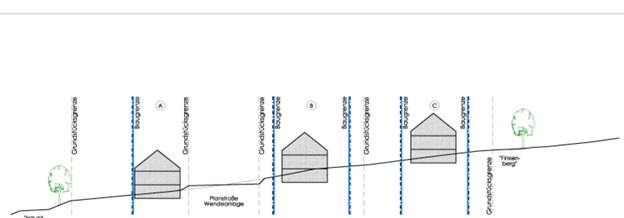
Das Wohngebiet liegt an einer stark befahrenen Landesstraße und ist durch Straßenverkehrslärm belastet. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen weder gegen die Gemeinde noch den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können. Auf die der Begründung zum Bebauungsplan beiliegende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

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
ED.	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt hier: Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. B2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Allgemeine Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ		
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Schutzgebiet, hier: Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	
	Gebäude Bestand	
LPB II / LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung Nr. A6)	

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)
A	WA	Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED.	I	0,4	0,4	siehe textliche Festsetzungen	9,40	5,40
B	WA	Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED.	I	0,3	0,3	siehe textliche Festsetzungen	9,50	5,50
C	WA	Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED.	I	0,3	0,3	siehe textliche Festsetzungen	9,40	5,40

1) Angabe in Meter über ursprünglichem natürlichen Gelände in Gebäudemitte.



Systemschnitt A - A M=1:500

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung — am 11.07.2006

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 21.07.2006

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 31.07.2006 bis 01.09.2006

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom — 28.07.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 28.10.2006 und 30.10.2006

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 06.11.2006 bis 06.12.2006

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 13.02.2007

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach
Siegel
Kunkel, Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 21.07.2007

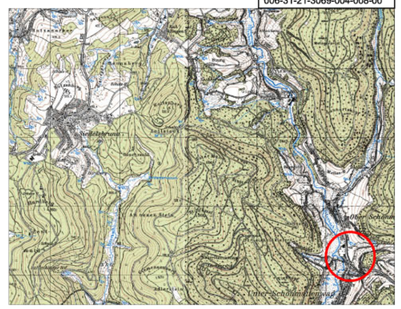
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach
Siegel
Kunkel, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel 006-31-21-3069-004-008-00



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Finkenberg, 1. Teilbereich"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	14.003
Datum:	Feb. 2007	Plan-Nr.:	S_500
gez.:	mr	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de