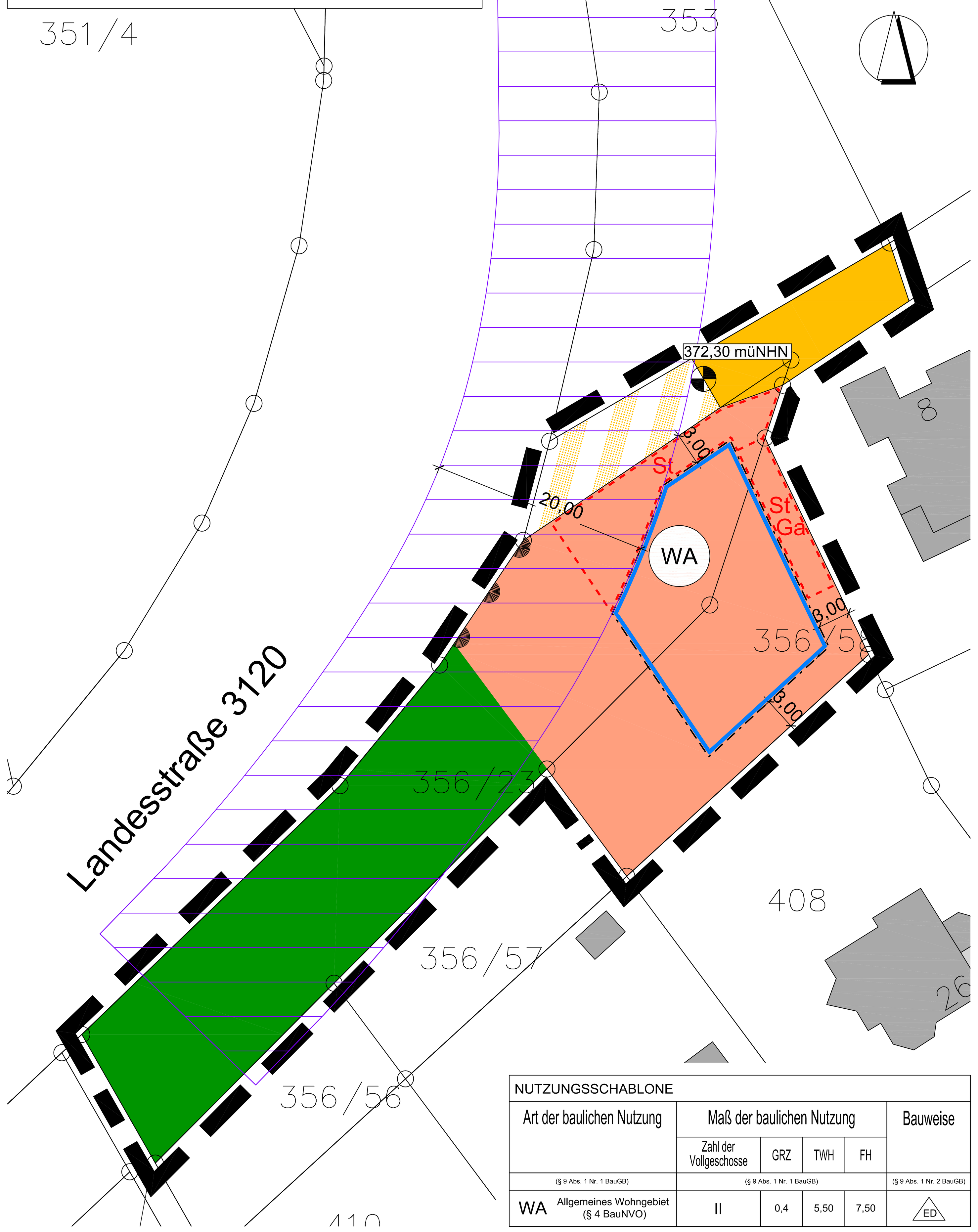
Bebauungsplan "Der Langacker (Weidenklingen)" 2. Änderung

Gemeinde Wald-Michelbach

Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Nr. 356/23, 356/58 sowie 414/4 teilweise (Wegeparzelle)

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE						
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	5,50	7,50		ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ – Grundflächenzahl

TWH – Traufwandhöhe (Angaben in Meter über Bezugsebene)

FH – Firsthöhe (Angaben in Meter über Bezugsebene)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

ED – Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Konradsweg)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ga / St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

untere Bezugsebene zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

10,70 – Bemaßung (Meter), Zahl als Beispiel

Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (Breite = 20 m)

III: Zeichen der Kartengrundlage

356/49 – Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

29 – Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B) sowie Hinweisen (Teil C), ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Der Langacker (Weidenklingen)", 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 „Allgemeines Wohngebiet":

1.1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene (siehe Teil A, Nr. 2.3 f) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt der baulichen Anlage (vgl. Abbildung 1).

2.2.2 Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.2.3 Bei Pultdächern ist gemäß Abbildung 1 die TWH am Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut an der niedrigeren Dachseite zu bestimmen, die FH am höchsten Punkt des Gebäudes.

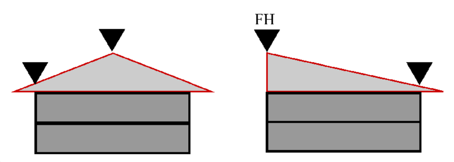


Abbildung 1: Definition des Nachweises der TWH / FH

2.3 Bestimmung der unteren Bezugsebene der Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Als untere Bezugsebene für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen (TWH und FH) wird die fixe geodätische Höhe von 372,30 m ü NHN festgelegt.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer offenen Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Erker, Balkone, Wintergärten, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 HBO (Anlage 2), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig.

4.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO), sofern deren Volumen den Wert von 30 m³ je Grundstück nicht überschreitet.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Nebenanlage mit bis zu 30 m³ Rauminhalt. Eine gärtnerische Bewirtschaftung und Nutzung als Hausgarten ist zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

8.1.1 Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern und / oder Brutstätten zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln, noch nicht flüggen Jungvögeln oder Fledermäusen muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

8.1.2 Fledermausschutz:
Aus Gründen des Fledermausschutzes sind vor Beginn von der Zerstörung durch Rodungsarbeiten oder Entnahme potenzielle Fledermausquartiere, wie z.B. Baumhöhlen, durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen.
Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Sollte die vorgenannte zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen potenzielle Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört und vor der Rodung von Gehölzen potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) verschlossen werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Quartierverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

8.1.3 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:
Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

8.1.4 Beleuchtung:
Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden.
Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2.1 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß der Artenlisten in Abschnitt C, Nr. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

8.2.2 Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

8.2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung:

1.1.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.

1.1.2 Die Dachneigung ist ausschließlich in einem Bereich zwischen 10° - 38° zulässig.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte:

1.2.1 Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp- und Sattelgauben zulässig.

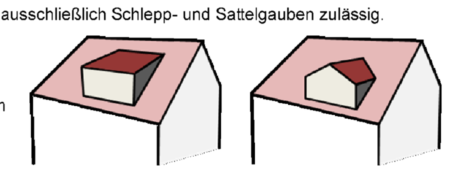


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen links: Schleppgaube, rechts Sattelgaube

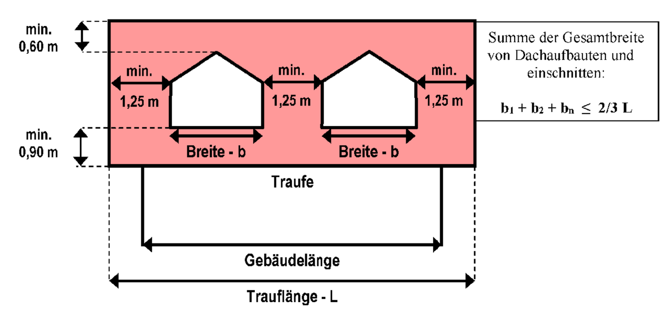


Abbildung 3: Abmessungen / Abstände zulässiger Dachgauben (Bsp.: Sattelgaube)

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

1.2.2 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

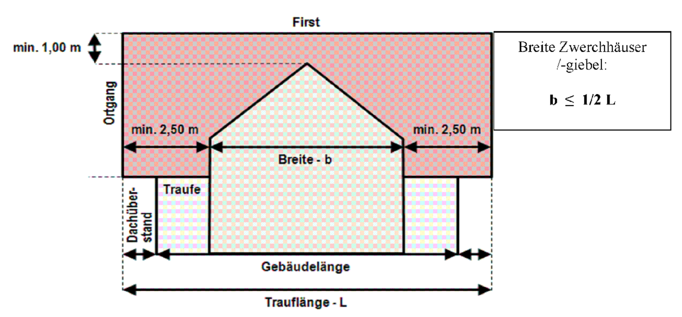


Abbildung 4: Abmessungen / Abstände zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (Bsp.: Zwerchhaus)

1.3 Material:
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern ohne Mörtelverbund oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig.

2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Geschlossene Ansichtsflächen sind mit Ausnahme der Trockenmauern ohne Mörtelverbund oder Gabionenwände unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C Nr. 7 herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1. Bauverbotszone

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ist im Verlauf der Landesstraße 3120 eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 HStrG von Hochbauten sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen freizuhalten.

2. Denkmalschutz (§ 21 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 § 21 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.

3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" ist zu achten.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen (hier: L 3120) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung bzw. zum Schutz vor
schädlichen Straßenverkehrslärmeinwirkungen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen. Räume, die auch dem Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer etc.) sollten auf der zur klassifizierten Straße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
Geeignete, objektbezogene Schutzmaßnahmen sind u.a.
- die Ausführung von Terrassen und Balkonen als geschlossene Wintergärten;
- die Orientierung der zur Belüftung erforderlichen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf die von schall-technisch relevanten Verkehrswegen abgewandte Gebäudeseite,
- passive Schutzmaßnahmen wie ggf. geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugen-der Lärmschutz
- aktive private Schallschutzmaßnahme wie bspw. Schallschutzwände zur Ab-schirmung des Gartenbereichs (z.B. als Gabionen. Oder Holzwand) oder von Terrassen (z. B. durch eine Glas-wand). Bäume oder Sträucher können den Lärm hingegen nicht wirkungsvoll mindern, jedoch entsteht eine optische Barriere durch Unterbrechung des freien Blickkontaktes auf die Landesstraße.

Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

7. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen.
Wird eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

8. Pflanzen-/ Artenlisten

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortheimischen Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	*Berberis vulgaris*	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Salix auretaria	Ohr-Weide	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

8.2 Pflanzabstände:
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

8.3 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Auch der Gemeide liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***21.11.2019*** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Der Langacker (Weidenklingen)", 2. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***24.07.2020*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***21.11.2019*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***24.07.2020*** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***03.08.2020*** bis einschließlich ***11.09.2020*** öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***29.07.2020*** und Fristsetzung bis ***11.09.2020*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***20.10.2020*** geprüft und hierüber beschlossen.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am ***20.10.2020*** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach,
Wald-Michelbach, den 21. Okt. 2020

Siegel [Gemeinde Wald-Michelbach] — Dr. Weber, Bürgermeister
Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am 27.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

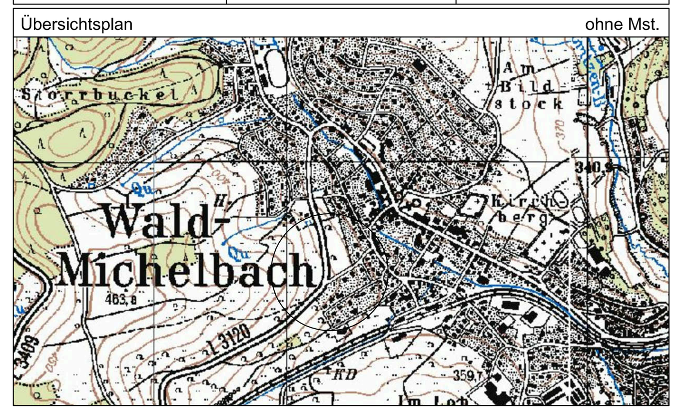
Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach,
Wald-Michelbach, den 27. Okt. 2020

Siegel [Gemeinde Wald-Michelbach] — Dr. Weber, Bürgermeister
Bürgermeister

Ordnungsschlüssel: 006-31-21-3074-004-009-02

Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald-Michelbach		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 06.05K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 23.09.2020 Fertiggestellt: 21.10.2020

Übersichtsplan — ohne Mst.



WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan, 2. Änderung
"Der Langacker (Weidenklingen) "
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1

Satzung

Maßstab 1: 250 — Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de