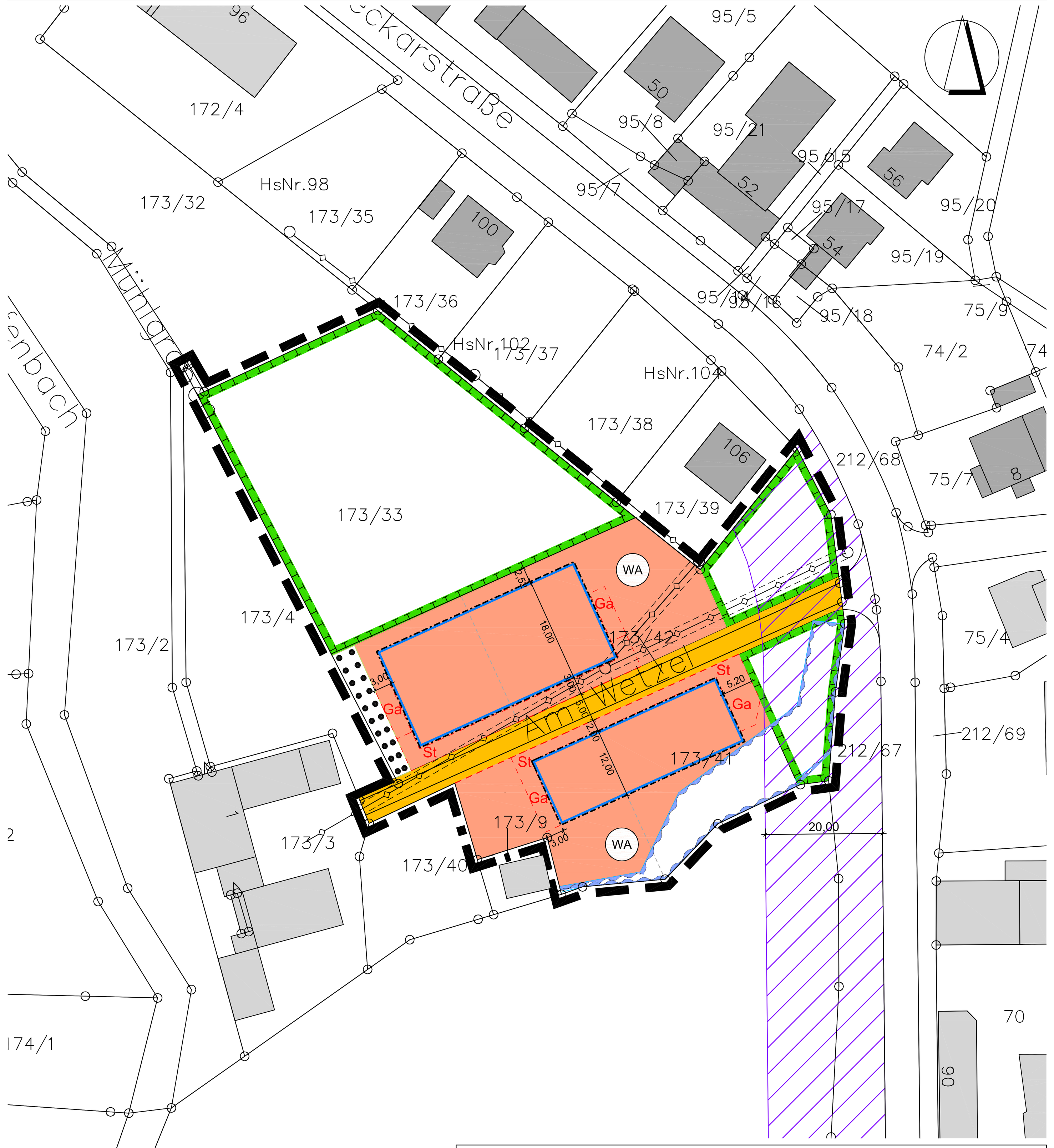
Bebauungsplan "Unterhalb Neckarstraße" 1. Änderung

Gemeinde Wald-Michelbach

Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Nr. 173/33, 173/41 sowie 173/42 (Wegeparzelle Am Wetzel)

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform/ Dachneigung
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	ED o	10°-38°

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 Bezugshöhe)
- FH — Firsthöhe (Angaben in Meter über Bezugshöhe)

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

- o — offene Bauweise
- ED — Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Am Wetzel)

5. Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdischer Abwasserkanal (Bestand)

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

- Ausgleichsfläche als Ersatzmaßnahme (Obstbaumwiese)

7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde - Abwasserentsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Gewässerrandstreifen (5m) nach § 38 WHG

III. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 9,00 — Bemaßung (Meter), Zahl als Beispiel
- Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (Breite = 20 m)

IV. Zeichen der Kartengrundlage

- 22 — Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- 193 — Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B), der nachrichtlichen Übernahme (Teil C) sowie dem Hinweisteil (Teil D), 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) i. S. d. § 4 (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 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 Bezugshöhe (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.

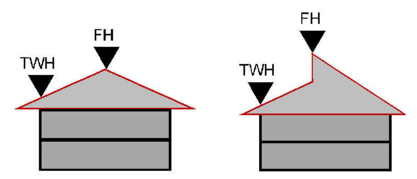


Abbildung 1: Definition des Nachweises der TWH / FH

2.3 Bestimmung der unteren Bezugsebene der Höhe baulicher Anlagen:
Als untere Bezugsebene für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen (TWH und FH) gilt die Oberkante der anbaufähigen, für die Erschließung maßgebliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Gebäudeteile (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):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

3.3.1 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.

3.3.2 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 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 zulässig.

4.2 Stellplätze bzw. Garagen sind darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" (St) bzw. „für Garagen" (Ga) zulässig.

5. Untergeordnete Nebenanlagen (§ 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 unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen; die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20+ 25 BauGB)

7.1 Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Obstbaumwiese anzulegen.

Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß der u.s. Pflanzliste in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzten.
Die Wiesenfläche zwischen und unter den Obstbäumen kann durch Ansaat oder durch Mahd selbstbegrünter Flächen entwickelt werden. Bei Ansaat ist die Einsaat mit einer kräuterreichen, regionalen Wiesenmischung vorzunehmen.
Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen.
Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und einer Nutzung zuzuführen, beispielweise zu kompostieren oder als Futtermittel zu verwenden. Die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände sind zu beachten.

7.2 Beschränkung der Rodungszeit:
Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28 (29.). 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 Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern und / oder Brutstätten zu überprüfen und eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) zu beantragen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

7.3 Befestigung von Grundstücksfreiflächen, Stellplatz-/Hofflächen:
Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien).

Eine wasserdurchlässige oder teilbegrünte Oberfläche ist ebenso für nicht überdachte Stellplätze / Abstellplätze für Pkw und Hofflächen herzustellen. 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). Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

7.4 Beleuchtung:
Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen und Gebäudefassaden sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden.
Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich blendarme LED-Beleuchtungssysteme, ebenfalls mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

7.5 *Pflanzlisten*
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**	
Äpfel z.B. Klarapfel		*Lonicera periclymenum*	Waldgeißblatt
Birne z.B. Gute Luise		*Lonicera caprifolium*	Jelängerjelieber
Kirsche		*Parthen. tricuspidata*	Wilder Wein
Zwetschgen/Pflaumen/Mirabellen		*Polygonum aubertii*	Schlingknöterich

Pflanzabstände:
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten
Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

8. Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

8.1 Der im Planteil als zu erhalten festgesetzte Baumbestand (Erhaltung Bäume, Sträucher), ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung zulässiger Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen sind zu ersetzen; diese sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

8.2 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der u.s. Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gehölze aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

8.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind 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:

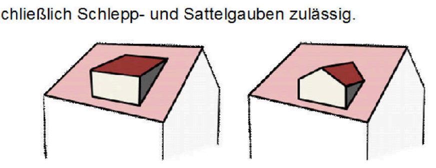
1.1.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach zulässig.

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



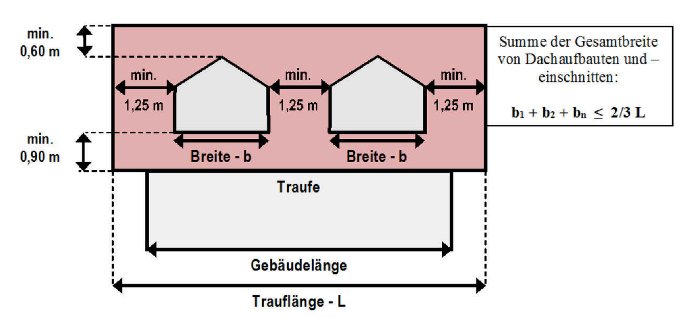
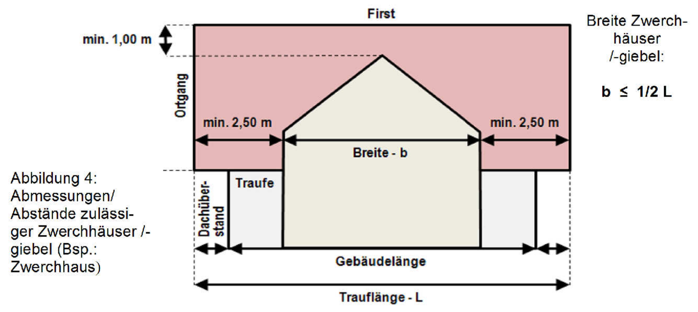


Abbildung 3: Abmessungen / Abstände zulässiger Dachgauben (Bsp.: Sattelgaube)

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 1,30 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 sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.2 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig.

2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hierunter zählen auch Gabionenwände. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste im Abschnitt A Nr. 5 herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße", 1. Änderung fließt im Süden des Plangebietes (Flurstück 173/41) ein namenloses Gewässer. Der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m.§ 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Auch Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Schuppen, Lagerflächen, Stellplatzflächen für PKW, das Anlegen von Wegen und Terrassen, Begrenzungsmauern, Zäunen und andere Formen von Einfriedungen sind in Gewässerrandstreifen grundsätzlich unzulässig.
Der Gewässerrandstreifen, in einer Breite von fünf Meter, bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 WHG bei Gewässern mit eindeutiger Böschung ab der Böschungsoberkante, ansonsten ab der Linie des Mittelwasserstandes.
Gewässerrandstreifen sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Standortheimische Anpflanzungen sind zulässig, bedürfen jedoch einer Genehmigung. Im Einzelnen sind die Vorgaben des WHG und des HWG zu beachten.
Die Schutzvorschriften für festgesetzte Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. m. § 23 HWG sind bei der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 173/41 zu beachten. Ein Konflikt mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird jedoch nicht erkannt.
Vorsorglich wird darüber informiert, dass für Maßnahmen, die mit einem Eingriff in Gewässer / Gräben verbunden sind, ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 68 WHG (Planfeststellung/ Plangenehmigung) durchzuführen ist.

D Hinweise

1. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist im Verlauf der Landesstraße 3105 eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStG) 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

Durch das Plangebiet läuft unterirdisch eine Abwasserleitung.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten, sowie die gemäß technischem Regelwerk vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten.
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.
Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) 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.
Zur Gewährleistung einer Zu- oder Durchfahrt für die Feuerwehr wird auf das Erfordernis der Mindesttragfähigkeit des Straßenuntergrundes Am Wetzel für ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t gemäß der Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB hingewiesen.
Weiterhin wird auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr hingewiesen, für den Fall, dass sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben.

5. Immissionsschutz

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen (hier: L 3105) 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 schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandte Gebäudeseite,
- passive Schutzmaßnahmen wie ggf. geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz
- aktive private Schallschutzmaßnahme wie bspw. Schallschutzwände zur Abschirmung des Gartenbereichs (z.B. als Gabionen. Oder Holzwand) oder von Terrassen (z. B. durch eine Glaswand).

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 die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5 Bodenschutz), zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung Z 0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.

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 Zwischen-speicherung von Niederschlagswasser als Brauchwassernutzung - um Trinkwasser einzusparen - (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück hydraulisch eher nicht möglich ist. Es 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. Künftigen Bauherren wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal genehmigungspflichtig ist. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen.

8. Kampfmittel

Der Gemeinde Wald-Michelbach 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.

9. 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.

10. Fledermausschutz

Aus Gründen des Fledermausschutzes sind Baumrodungen nur außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März / April oder September) durchzuführen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind eventuelle 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 Abs. 7 BNatSchG 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 potenzielle 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 / Wochenstube sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

11. Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt wurde. Demnach liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über die Grundwassersituation und die Bodenverhältnisse vor. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet vernässungsgefährdet (sehr hohe Grundwasserstände bei Flurabständen von 0 bis 3,00m) ist. Bei vernässungsgefährdeten Gebieten handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.
Künftigen Bauherren wird dringlich empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Grundwasser- und Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.
Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***21.11.2019*** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterhalb Neckarstraße", 1. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***10.11.2020*** 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 ***10.11.2020*** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***17.11.2020*** bis einschließlich ***18.12.2020*** 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 ***24.11.2020*** und Fristsetzung bis ***31.12.2020*** 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 ***25.05.2021*** geprüft und hierüber beschlossen.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am ***25.05.2021*** 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 26. Mai 2021

Gemeinde Wald-Michelbach
Siegel — 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 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach,
Wald-Michelbach, den 25. Juni 2021

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

RECHTSVORSCHRIFTEN

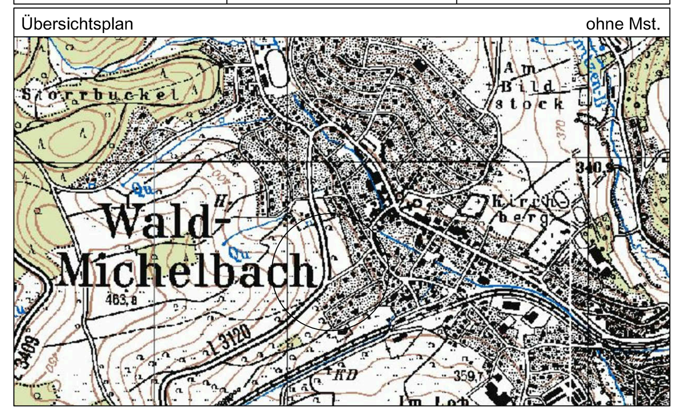
für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (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)

Ordnungsschlüssel: 006-31-21-3074-004-015-01

Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald-Michelbach		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 06.06K	gez. HRR	Datum der letzten Änderung 21.04.2021 Fertiggestellt: 21.06.2021

Übersichtsplan — ohne Mst.



WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan
"Unterhalb Neckarstraße", 1. Änderung
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4

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

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