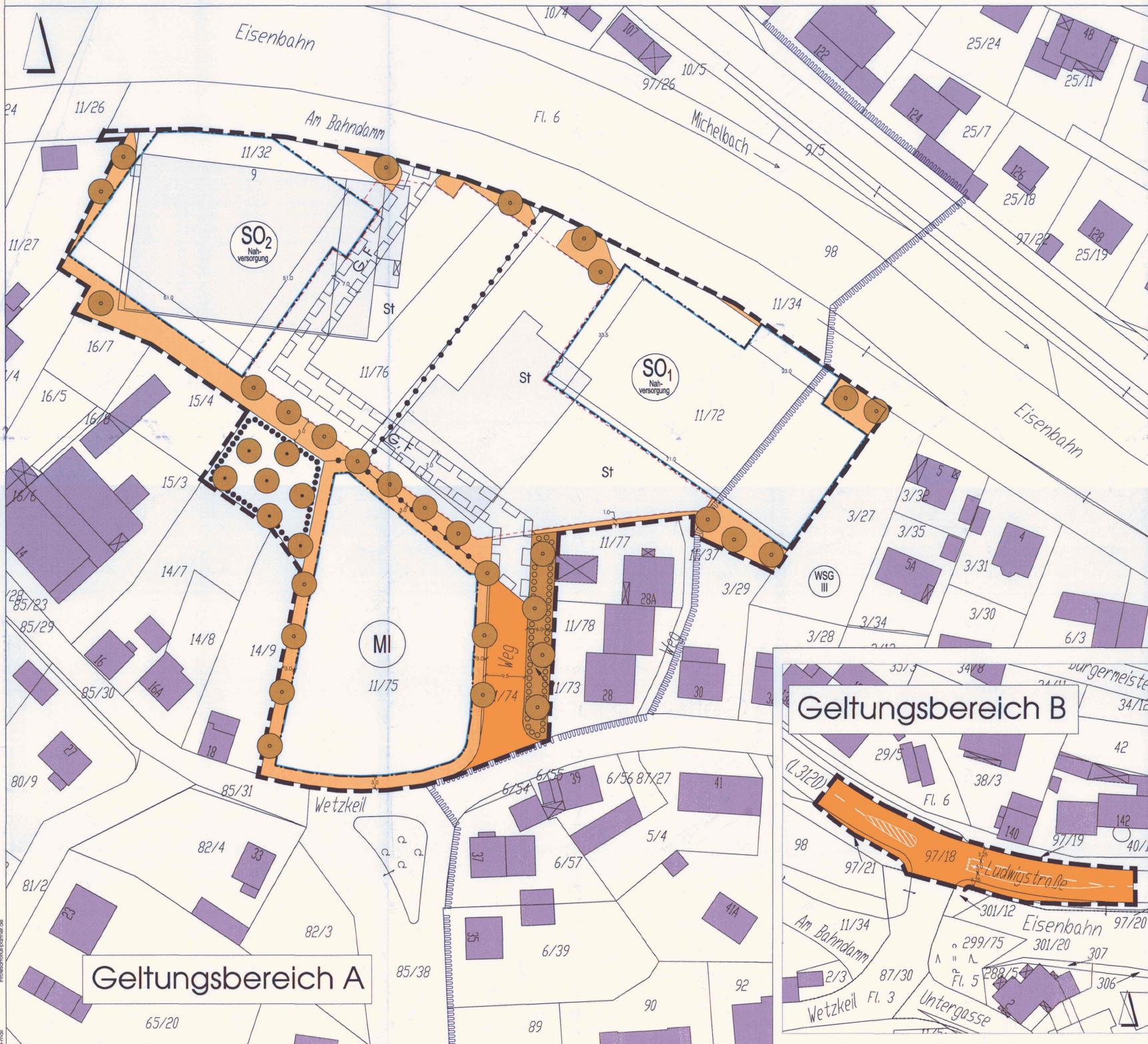


# Gemeinde Wald-Michelbach Bebauungsplan "Am Bahndamm / Wetzkeil"

A: Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 6, Flurstücke 11/32, 11/72, 11/73, 11/74, 11/75 und 11/76.  
B: Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 6, Flurstücke 97/18, 97/20 und 97/21 jeweils tlw.



**LEGENDE**

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -

- Mischgebiete § 6 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete mit Angabe der Verwendung § 11 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche

Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Trinkwasserschutzgebiet Zone III

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Bode-, Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 6 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: zu begründende Fläche
- Gebäude Bestand
- Niederzuliegende Gebäude

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Fläch-höhe in über Regenzent	Traufwand-höhe in über Regenzent
Mi Mischgebiet § 6 BauNVO	0	II 0,6 1,2	freigelegt	max. 10,50 m	max. 7,50 m
SO <sub>1</sub> Sondergebiet Nahversorgung § 11 Abs. 3 BauNVO	0 <sup>1)</sup>	I - - 1,500 m <sup>2</sup>	freigelegt	max. 10,00 m	max. 8,00 m
SO <sub>2</sub> Sondergebiet Nahversorgung § 11 Abs. 3 BauNVO	0 <sup>2)</sup>	I - - 2,150 m <sup>2</sup>	freigelegt	max. 10,00 m	max. 8,00 m

- Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungststätten) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Discounter nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Innerhalb der als "Sondergebiet Nahversorgung" festgesetzten Flächen sind ausschließlich Lebensmittel-, Einzelhandels- und Drogeriemärkte zulässig. Neben Lebensmittel dürfen auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche auch branchenspezifische Rand- und Nebensortimente angeboten werden. Verkaufsfächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die max. Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt: SO 1 = 850 m<sup>2</sup> SO 2 = 1.500 m<sup>2</sup>
- Abweichende Bauweise: Baukörper über 50 m bis max. 70 m zulässig.
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind bis zu 2-seitig umschlossene Vordächer nicht hinzuzurechnen.
- Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Wetzkeil) in Fahrbahnmittelle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Am Bahndamm) in Fahrbahnmittelle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO**

**1. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

1.1 In den festgesetzten Sondergebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Im Mischgebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und nachzuweisen. Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

1.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

**2. Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.1 Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

**Auswahlliste 1a: Laubbäume für Stellplatzflächen**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Corylus colurna - Baumhasel  
Platanus acerifolia - Platane  
Prunus avium "Plena" - Vogel-Kirsche

**Auswahlliste 1b: Laubbäume für Grünflächen**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia spec. - Linde  
Carpinus betulus - Heirbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus avium - Vogelkirsche

**Auswahlliste 2: Sträucher**  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose

**Auswahlliste 3: Rank- und Kletterpflanzen**  
Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Humulus lupulus - Hopfen  
Fallopia albertii - Krötenkraut  
Lonicera periclymenum - Gelblieb  
Parthenocissus tricuspidata - Kletterwein

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG auf Grundlage § 9 (4) BauGB**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

1.1 Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen. Es sind ausschließlich nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

1.2 Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr sowie die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen nicht überschreiten.

**2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Die Sichtwinkel an Grundstückseinfahrten und -ausfahrten (Mindestsichtfelder) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

2.2 Einfriedungen sind grundsätzlich als Hecken, transparente Holzzaune, Stabgitter- oder Drahtgeflechtzaune zulässig. An die Zaune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen.

**3. Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breittropfenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. In den SO-Gebieten ist je 10 Stellplätze (MI-Gebiet je 5 Stellplätze) ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschneibe (Mindestgröße 1,50 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschneiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und gemäß der Pflanzlisten A 3 zu bepflanzen. Bei Baupflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

**5. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 81 Abs. 3 HWG)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstücks zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Vorfluter (Michelbach) einzuleiten.

**C. Hinweise**

**1. 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.

**2. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**3. Trinkwasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich liegt teilweise in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Wald-Michelbach (Verordnung vom 18.04.1978, geändert 28.07.1999). Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**PLANVERFAHREN**

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 22.10.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 22.07.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 23.07.2003 bis 13.08.2003 durchgeführt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom 17.07.2003

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 17.10.2003

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.10.2003 bis 28.11.2003

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 16.12.2003

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach  
Unterschrift Bürgermeister Kunkel, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und tritt nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

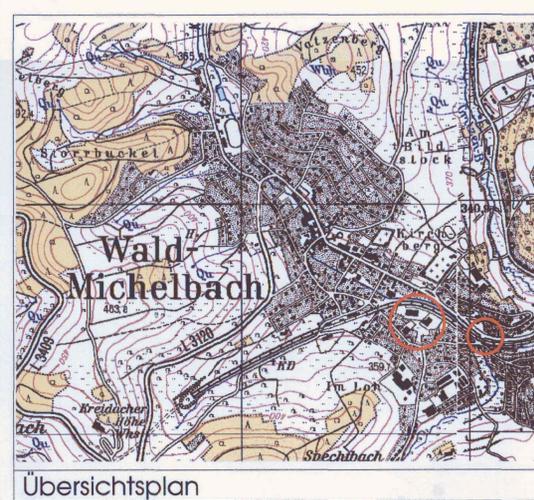
Rechtskräftig durch Bekanntmachung der Gemeindevertretung gemäß § 10 (3) BauGB am 11. Feb. 2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach  
Unterschrift Bürgermeister Kunkel, Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

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

In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



**Gemeinde Wald-Michelbach**

**Bebauungsplan "Am Bahndamm / Wetzkeil"**

NST: 1:500    DATUM: Dezember 2003    GEZ: us

PROJ.-NR.: 851    PLAN-NR.: BP 3.0

GEÄ:    GEÄ:    GEÄ:    GEÄ:

**SARTORIUS + PARTNER**    Fehlheimer Str. 59  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO    64625 Bensheim  
Tel.: 06251/1085-0  
Fax.: 06251/1085-10