

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

BEBAUUNGSPLAN

"AM BAHNDAMM / WETZKEIL - 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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

SO Sondergebiet "Lebensmittel Nahversorgung"

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

GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
GF Geschoßfläche, maximal
l Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

a Bauweise
a abweichende Bauweise

4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St Fläche für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und ihre Zufahrten

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünflächen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Gr/Fr Fläche für Geh- und Fahrrecht

B. Sonstige Festsetzungen

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

11 82 Flurstücksgrenze vorhanden
11 82 Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

20 Maßangabe in Meter

20 Maßangabe in Meter

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

11 82 Flurstücksgrenze vorhanden

11 82 Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

20 Maßangabe in Meter

20 Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahndamm/Wetzkeil“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der als Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich ein der Nahversorgung dienender Lebensmittel-discountmarkt zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.200 m². Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren, Haushaltsartikel, Hygieneartikel, Körperpflege- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Arzneimittel sowie Wasch- und Putzmittel sind sonstige Sortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

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

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet auch die Flächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
2.2 Bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB mit zu rechnen.
2.3 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 8,00 m, gemessen über der Oberkante der Straße „Am Bahndamm“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Mitte der Zufahrt zur Stellplatzanlage.
2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m, gemessen über der Oberkante der Straße „Am Bahndamm“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Mitte der Zufahrt zur Stellplatzanlage.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise definiert, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breittfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.
5.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen.
5.3 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.
5.4 Unmittelbar vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren.
5.5 Falls im Rahmen der Kontrolle überwinterte Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden.
5.6 Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

6. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach und ihrer Bevollmächtigten sowie der Nutzer der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 11/32, 11/79 und 11/80 festgesetzt.

7. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sofern diese Flächen nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wegeflächen, Zufahrten oder Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden.
7.2 Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,10 m) und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Pflanzung in einer Baumscheibe erfolgt, muss diese eine unbefestigte Fläche von mindestens 1,50 m² aufweisen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HGO) UND WASSERRECHTLICHE FEST-SETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 HWG)

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

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

9. **Werbeanlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO)

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

10. **Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken)** (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO)

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. Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzzäune, Stabgitter- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. An den Zäunen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Gehölze aus Laubgehölzen anzupflanzen. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

11. **Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 37 Abs. 4 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 und DWA-M 153 anzulegen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Vorfluter (Michelbach) einzuleiten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

HINWEISE:

Stellplätze

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und nachzuweisen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

Begrünung

Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Laubbäume für Stellplatzflächen:

Spitzahorn Acer platanoides
Baumhasel Corylus avellana
Platane Platanus acerifolia
Vogelkirsche Prunus avium „Plena“

Laubbäume für Grünflächen:

Spitzahorn Acer platanoides
Stieleiche Quercus robur
Linde Tilia spec.
Hainbuche Carpinus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia
Traubenkirsche Prunus padus
Vogelkirsche Prunus avium

Sträucher:

Röter Hartriegel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Weinrose Rosa rubiginosa

Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach den geltenden technischen Normen und Richtlinien zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Bodenfunde/Denkmalerschutz

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

Kampfmittel

Informationen zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln sind von den Bauherren in eigener Verantwortung beim Kampfmittelfräumdienst des Landes Hessen einzuholen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Wald-Michelbach (Verordnung vom 18.04.1978, geändert 28.07.1995). Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zl. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	28.07.2015
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	31.07.2015
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	30.07.2015
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung	28.07.2015
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	31.07.2015
6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	von: 10.08.2015 bis: 11.09.2015
7. Beschlüß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	17.11.2015

Wald-Michelbach, den 18.11.2015

Joachim Kunkel
Bürgermeister

Wald-Michelbach, den 18.11.2015

Joachim Kunkel
Bürgermeister

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

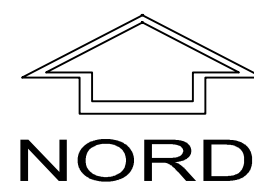
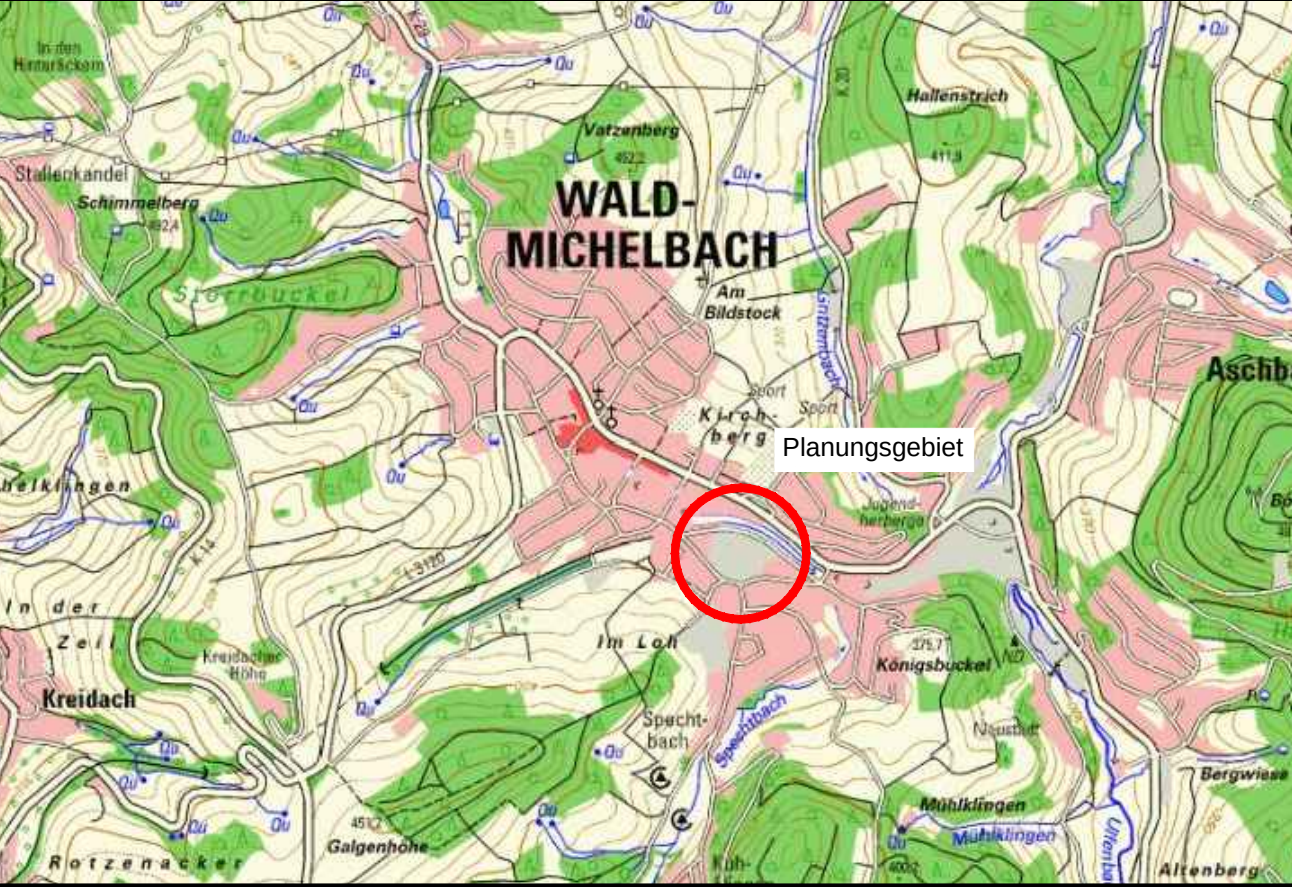
Wald-Michelbach, den

Joachim Kunkel
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), das zuletzt durch Art.6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

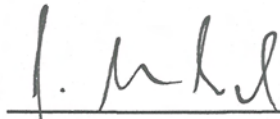


BAUH.	BAUHA.	Gemeinde Wald-Michelbach	PROJ.NR.	1481	PLAN NR.	BP
				Vi		
PROJEKT	PROJEKT	Bebauungsplan "Am Bahndamm/Wetzkeil - 1. Änderung und Erweiterung"	GEZ.	JS	MASSSTB	1:1000
				JS		
PLAN	PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	108/35	DATUM	17.11. 2015
				BAUH.		

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB | 28.07.2015 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 31.07.2015 |
| 3. Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: | 30.07.2015 |
| 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung | 28.07.2015 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB | 31.07.2015 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | |
| von: | 10.08.2015 |
| bis: | 11.09.2015 |
| 7. Beschuß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB | 17.11.2015 |

Wald-Michelbach, den 18.11.2015

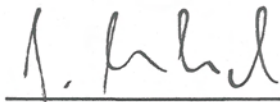


Joachim Kunkel
Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Wald-Michelbach, den 18.11.2015



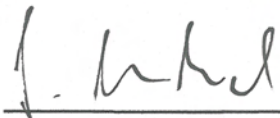
Joachim Kunkel
Bürgermeister



9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Z. NOV. 2015

Wald-Michelbach, den 2 Z. NOV. 2015



Joachim Kunkel
Bürgermeister

