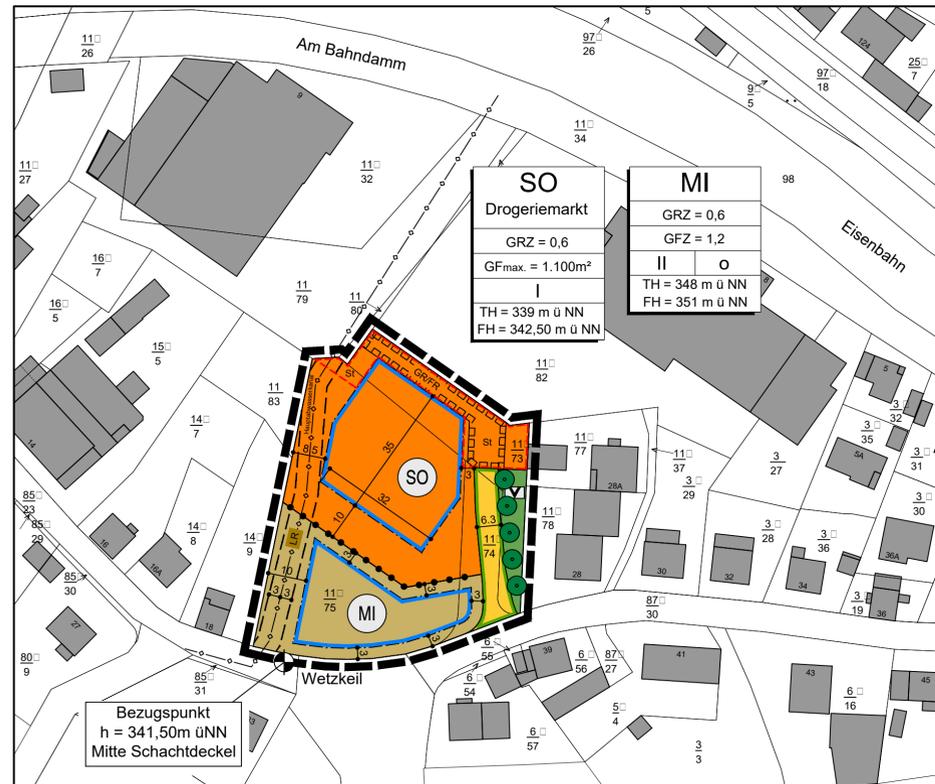


GEMEINDE WALD-MICHELBACH

BEBAUUNGSPLAN

"AM BAHNDAMM / WETZKEIL -

2. ÄNDERUNG



LEGENDE

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

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

	Mischgebiet
	Sondergebiet "Drogeriemarkt Nahversorgung"

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

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

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

	Baugrenze
	offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
--	--

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

	Fläche für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und ihre Zufahrten
--	--

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Straßenbegleitgrün

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

	Fläche für Geh- und Fahrrecht
	Fläche für Leitungsrecht (Hauptabwasserkanal)

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Baum, anzupflanzen
--	--------------------

B. Sonstige Festsetzungen

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

	Bebauungsplangrenze
--	---------------------

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flurstücksnummer, vorhanden
	Gebäude Bestand
	Maßangabe in Meter
	Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch
	Bezugspunkt der Höhenfestsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Innerhalb der als Sondergebiet „Drogeriemarkt“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich ein Drogeriemarkt zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 740 m². Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf sind Lebensmittel auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche und sonstige Sortimente auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ebenso zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel- und Drogeriewaren. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ist am Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachbauten am oberen Abschluss der äußersten Wand einzuhalten. Wird als Dachform ein einseitiges Pultdach gewählt, ist die maximal zulässige Traufhöhe nur an der niedrigeren Traufseite einzuhalten.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut einzuhalten.

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

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

4.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen.

4.3 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.

4.4 Unmittelbar vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren

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

5.1 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.

5.2 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach bzw. des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt.

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

6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, sofern diese Flächen nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wegeflächen, Zufahrten oder Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden.

6.2 Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum (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 HBO) UND WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 HWG)

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

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

8. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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.

9. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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 Holzäune, 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.

HINWEISE:

Stellplätze

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

Verwendung von Niederschlagswasser

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.

Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmäler

- Wetzkeil 39, Transformatorgebäude
- Forsthausstraße 23, Forstamt

Gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 bedarf die Errichtung, Veränderung oder die Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Bei der Gestaltung der Gebäude und Außenflächen (Parkplätze) sowie der Anbringung von Werbeschildern u. ä. ist daher darauf zu achten, dass die genannten Kulturdenkmäler in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden empfohlen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

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:

Roter 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/Denkmalschutz

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 Denkmalschutzbehörde 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 Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen einzuholen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 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

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 21.02.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 04.06.2019
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 28.05.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 04.06.2019
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB von: 13.06.2019 bis: 23.07.2019
- Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 17.10.2019
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Wald-Michelbach, den 18.10.2019

Dr. Sascha Weber
Bürgermeister

Wald-Michelbach, den 24.10.2019

Dr. Sascha Weber
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Wald-Michelbach	PROJ.NR.	1937	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Am Bahndamm/Wetzkeil - 2. Änderung"	BEARB.	Vi	
PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	MK	MASSTB	1:1000
	BLGR.	95/45	DATUM	17.10.2019	
	BAUH.				

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB | 21.02.2017 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 04.06.2019 |
| 3. Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: | 28.05.2019 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB | 04.06.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
von: | 13.06.2019 |
| bis: | 23.07.2019 |
| 6. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB | 17.10.2019 |
| 7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und
zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. | |

Wald-Michelbach, den 18.10.2019

Dr. Sascha Weber
Bürgermeister



- | | |
|--|------------|
| 8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß
§ 10 BauGB am
tritt der Bebauungsplan in Kraft. | 23.10.2019 |
|--|------------|

Wald-Michelbach, den 24.10.2019

Dr. Sascha Weber
Bürgermeister



ÜBERS



NO

PLANUNGSBÜRO
DISKE