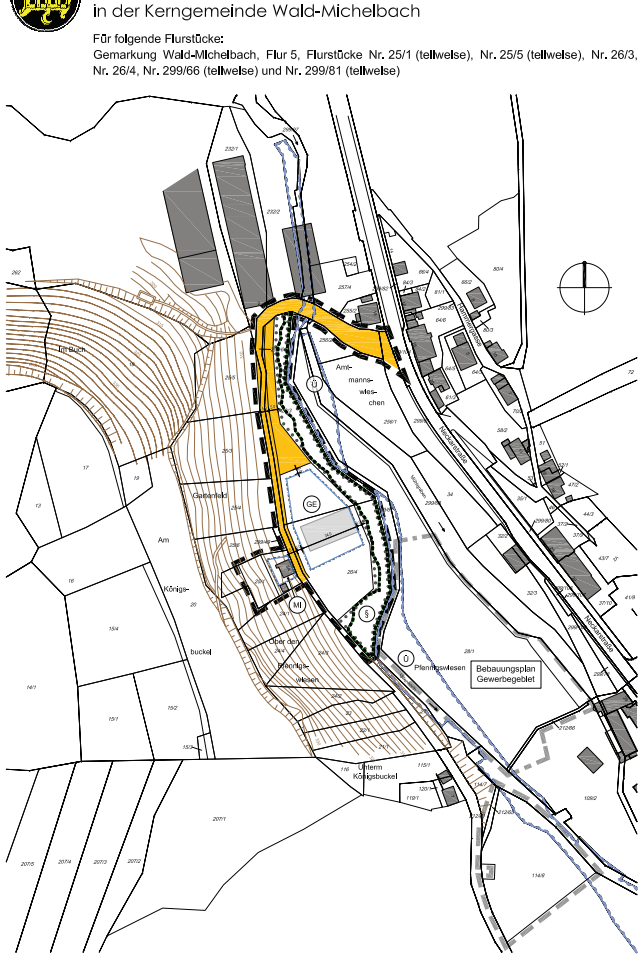
# Gemeinde Wald-Michelbach

## Bebauungsplan "Neustadt-Nord"
## in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

**Für folgende Flurstücke:**
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 25/1 (teilweise), Nr. 25/5 (teilweise), Nr. 26/3, Nr. 26/4, Nr. 299/66 (teilweise) und Nr. 299/81 (teilweise)





SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12-0
Fax: (06251) 8 55 12-12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de


## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|---|---|---|
| MI | Mischgebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO |
| GE | Gewerbegebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO |

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

| | | |
|---|---|---|
| Bauweise | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO |

VERKEHRSFLÄCHEN

| | | |
|---|---|---|
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

| | | |
|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gehölz- und Strukturerhalt) sowie von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |

SONSTIGE PLANZEICHEN

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

| | | |
|---|---|---|
| | Gebäude Bestand | |
| | Beispielhafte Bebauung | |
| | Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG | § 9 Abs. 6 BauGB |
| | Überschwemmungsgebiet des Läufenbachs | § 9 Abs. 6a BauGB |
| | Höhenlinien Bestand | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Planungswiesen" | |

**Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)**
(Auf die eingezeichneten, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

| Planungsrechtliche Festsetzungen | | | | | | | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | | | | Bauweise | | Dachform Dachneigung |
| | GRZ | GFZ | Zahl der Vollgeschosse | Traufwand-höhe in m bis Bezugspunkt [1] | Firsthöhe in m bis Bezugspunkt [1] | | |
| MI (Mischgebiet (§ 6 BauNVO)) | 0.4 | 0.8 | I | 8,00 | 12,00 | offen | Satteldach / Walmdach / Pultdach 20° bis 45° A.T. |
| GE (Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)) | 0.6 | 1.0 | - | 8,00 | 12,00 | offen | Satteldach / Walmdach / Pult- und Flachdach maximal 45° A.T. |

[1] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

**1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO: Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich westlich der Straße „Neustadt" ist als „Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden im Mischgebiet auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, im Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Der Teilbereich östlich der Straße „Neustadt" ist als „Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Gewerbegebiet festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die festgesetzten Maße sind Maximalwerte, die unterschritten werden können.

**3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO: Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den zum Einfahrt von Gehflächen festgesetzten Flächen zulässig.

**4. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der im Plangebiet entstehenden Eingriffe wird festgesetzt:

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdruckdampfen (HSE/TL-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Befestigte ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Hauferwerkspflaster Pflester, Rasengittersteine, Breitfugenpflaster) auszubilden. Bei zu erwartenden grundwassergefährdenden Verschmutzungen sind Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern. Näheres ist im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zu regeln. Die Versickerung auf gewerblich oder hoheitlich gewerblich genutzten Grundstücken erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Zwischen Gewerbefläche und Gehfläche ist ein mindestens 1,50 m hoher Zaun zu errichten. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Nachsuche nach Haselmaus-Nestern (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 01):
Vor der Rodung von Gehölzen bzw. vor dem Beginn der Erdarbeiten ist der betroffene Gehölzbestand / das betroffene Gelände/areal im Süden des Plangebietes durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Haselmausnestern zu untersuchen. Sollten dabei Haselmäuse angetroffen werden, so sind sie in geeignete, vom Vorhaben unbeeinträchtigte Habitate umzusetzen.

Beschränkung der Rodungszeit (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 02):
Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Hieraus folgt, dass die Rodung, soweit erforderlich, außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - zu erfolgen hat.

Umlagerung von Vegetationsbeständen (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 03):
In dem von den geplanten Nutzungen ggf. betroffenen Teilbereich des (potenziellen) Reproduktionshabitates der Spanischen Flagge ist der Vegetationsbestand einschließlich einer etwa 10 cm mächtigen Substratschicht im Vorfeld von Bau- und Erdarbeiten abzutragen (bspw. mit Radlader) und in alternate Bereich innerhalb des Geltungsbereiches umzulagern (festgesetzte Zone zum „Strukturerhalt"). Hinweis: Hierbei sind Bereiche zur Ablagerung des Substrates zu bevorzugen, in denen Neophyten wie Japanischer Staudenknöterich oder Drüsiges Springkraut den Bewuchs dominieren. Das betroffene Areal ist vor Ort auszuweisen. Die Umsetzung ist durch eine fachlich geeignete Aufsicht zu begleiten.

**5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei Pflanzungen innerhalb des Planbereiches sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden.

Sträucher:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss | Euonimus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe | Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | | |

Bäume:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Obstbaumarten regionaltypischer Sorten | | | |

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Für das Mischgebiet werden ausschließlich Satteln- Walm- und Pultdächer als Dachformen zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird auf den Bereich von 25° - 45° begrenzt.

Für das Gewerbegebiet werden folgende Dachformen zugelassen: Satteln-, Walm-, Pult- und Flachdach. Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 45° begrenzt.

Bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) sind rote bis ziegelrote oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Unabhängig von Dachform und Dachneigung dürfen Dächer nicht mit glänzenden oder spiegelnden Materialien ausgeführt werden.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Fassadenflächen dürfen nicht mit glänzenden oder spiegelnden Materialien ausgeführt werden.

Bewegliche Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, sind nur unterhalb der zulässigen Traufwandhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

**2. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind unzulässig.

Zu öffentlichen und privaten Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. An Zäunen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken in einer ausgewogenen Mischung standortgerechter Straucher (Laubgehölze oben aufgeführter Auswahlliste) in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Die Verwendung von Thuja- und Chamaecypariis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

### C. Hinweise und Empfehlungen

**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 entrichten.

**2. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger**

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas oder Anlagen zur regenerativen Heizwärmegewinnung mit geringer $CO_2$-Bilanz (z.B. Erdwärme, Solar-, Photovoltaikanlagen oder Holzpellets) als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen.

Solaranlagen werden empfohlen, Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine möglichte Solarenergienutzung zu optimieren.

**3. Bodendenkmäler**

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 § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

**4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.

Bei Baugrenehmigungsverfahren, die Altlitzen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

**5. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Zuge der Objektplanung zu erbringen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

**6. Sammeln und Verwenden sowie Versickern von Niederschlagswasser**

Befestigte Flächen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sollen diese möglichst schlitzen in Grünflächen oder Versickerungsflächen innerhalb der Grundstücke gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 entwässert werden. Die Versickerung auf gewerblich oder selbstnutzbar gewerblich genutzten Grundstücken erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Gärtnerbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen soll nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vorzugsweise oder inländer Innerhalb der Grundstücke versickert werden, Dafür sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

**7. Schutzstatus des Läufenbachs und seines Uferbereiches**

Der Läufenbach einschließlich seiner Uferbereiche ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Beeinträchtigungen des Gewässers und des Ufergehölzes, insbesondere durch Auffüllungen, Eintrag von Gärgerüchten, Rodungen etc., unzulässig sind. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes wird verwiesen.

**8. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Bei Baumaßnahmen, aber gerade auch bei Abriss oder Sanierung des bestehenden Gebäudes sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Aufgrund des aktuellen Zustandes des Gebäudes sind geschützte Fledermaus- und Vogelarten am Gebäude in Hohlräumen, Mauerritzen etc. nicht auszuschließen. Nach BNatSchG ist die Tötung oder wesentliche Beeinträchtigung von Tieren verboten. Die Verbotstatbestände des BNatSchG sind bei allen Maßnahmen zu beachten. Aus fachlicher Sicht werden bei Maßnahmen am Gebäudebestand daher folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände auszuschließen. Alle nachfolgenden Typenzeichnungen sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler entnommen. Qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

Fledermausschonender Gebäudesanierung (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 03):
Die potenziell erwartbaren Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus können die vorhandenen Gebäudestrukturen als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben) nutzen. Auch eine Überwinterung der nachgewiesenen Fledermausarten hinter lockeren Fassadenteilen und Gebäuderissen ist nicht auszuschließen. Daher sind im Falle eines Gebäudeabrisses oder einer Gebäudesanierung lückenlose oder hinreichbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen sowie Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen vor den Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

Einbau von Quartiersteinen (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 04):
Als Ersatz für potentielle und perspektivische, gebäudegebundene Quartierverluste (durch Gebäudeabriss oder Gebäudesanierung) sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen ermittelbaren Quartiersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe entsprechende Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Zu verwenden sind Fledermausstein Typ 27. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen.

Einbau von Niststeinen (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 05):
Als Ersatz für potentielle und perspektivische, gebäudegebundene Brutnahlstelleverluste (durch Gebäudeabriss oder Gebäudesanierung) sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen ermittelbaren Nistplatzersatz für synanthrop orientierte, höhlenbrütende Vogelarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe entsprechende Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Zu verwenden sind Niststeine der Typenauswahl 24 bis 26. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen.

Begrenzung der Abrisszeiten (Artenschutzrechtliche Maßnahme M 06):
Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung sind Gebäudeteile im Plangebiet von Hausperling und Hausrotschwanz als Nistplätze nutzbar. Demnach kommt den Gebäuden eine potenzielle Brutnahlstellenfunktion zu. Ein Gebäudeabriss oder eine Gebäudesanierung muss daher außerhalb der Brutzeit stattfinden oder es müssen außerhalb der Brutzeit alle nutzbaren Gebäudeteilchen und Gebäudespalten verslegelt werden, um eine Nutzung während der Brutperiode zu verhindern.

**9. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes**

Der zuständigen Abteilung „Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen" des Regierungspräsidiums Darmstadt liegen aussagefähige Luftbilder zum Plangebiet vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat allerdings keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächensuche nicht erforderlich. Sowohl entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
durch die Gemeindevertretung — am 21.06.2011

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung
gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 05.08.2011

**Förmliche öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes
mit Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB — vom 15.08.2011 bis 16.09.2011

**Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit
§ 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 05.08.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen
**Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung
gemäß § 10 (1) BauGB — am 11.10.2011

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach
Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2011
Siegel — Unterschrift: Bürgermeister

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB — am 14. Okt. 2011

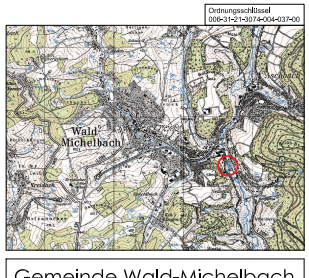
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach
Wald-Michelbach, den 14. Okt. 2011
Siegel — Unterschrift Bürgermeister
Karla Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-21-3074-004-037-00




# Gemeinde Wald-Michelbach

## Bebauungsplan "Neustadt-Nord"
## in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:1.000 | Projekt-Nr. | 14.012 |
| Datum: | Oktober 2011 | Plan-Nr.: | s_1000 |
| gez.: | SF | geä.: | - |


SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de