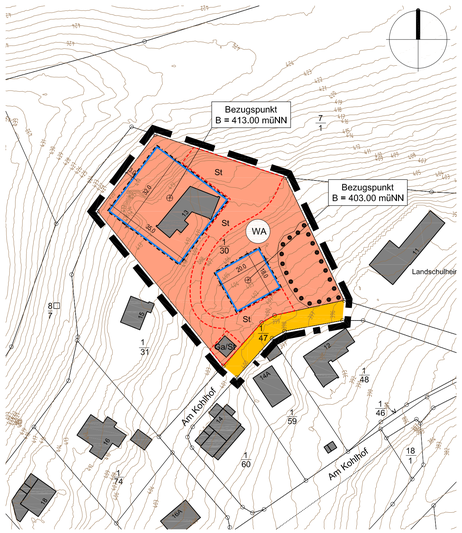
Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Am Kohlhof 13" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 14,
Flurstücke Nr. 1/30 und Nr. 1/47 (teilweise)



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollge-schosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]		
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	6,00	offen	Sattel-, Walm- und Flachdach max. 40°

[1] Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt für die einzelnen Baufenster ist der jeweilig zugeordnete Höhenpunkt "B" in müNN.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bezugspunkt "B" mit Bezugshöhe in Meter über Normalnull (müNN) — § 18 Abs. 1 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 19.12.2016)

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

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ebenfalls unzulässig sind.

2. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze bzw. Garagen mit ihren Einfahrten" zulässig.

3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung genutzt wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Sofern die Versickerung im Rahmen der Objektplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens als nicht möglich erkannt wird, kann als Ausnahme ein Kanalanschluss zugelassen werden.

Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

  Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.
- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies umfasst auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.
- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

  Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

- Installation von Fledermauskästen: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum an geeigneten Standorten zu installieren. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße sind die konkreten Standorte der aufgehängten Hilfsgeräte zusammen mit einem Ergebnisbericht (inklusive fotografischer Dokumentation) nachzuweisen.
- Installation von Nistgeräten: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren und dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

- Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

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

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Für Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Gehölzliste für Pflanzungen:

Baumarten (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Birke
Carpinius betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Obstgehölze in Arten und Sorten	

Straucharten (Pflanzdichte 1 Strauch je 1,5 m², mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

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

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

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Neben den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen sowie Trockenmauern und Gabionenwände. Trockenmauern und Gabionenwände sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. 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 § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzel-einwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu errichten.

3. Löschwasserversorgung und 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).

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

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

5. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet sich in einer Zone befindet, die hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstig eingestuft ist, so dass die Möglichkeit der Nutzung von oberflächennaher Geothermie besteht. Nähere Informationen können bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgefragt werden.

6. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

7. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Wald-Michelbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. 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 Bodenverunreinigung 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 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.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ggfs. im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hess. Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)") unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

9. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

10. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

11. Freiflächenplan

Zu dem Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

12. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde Wald-Michelbach eingesehen werden.

13. Forstrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das im Plangebiet bestehende Wohngebäude innerhalb des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes zwischen Gebäude und Wald befindet. Die konkret geplanten Nebengebäude bzw. die Garage dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen. Daher ist das Schadensrisiko hier weitgehend auf Sachschäden begrenzt. Für diese haftet der Waldeigentümer bei ordnungsgemäßer Waldbewirtschaftung nicht.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung — am 29.09.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 08.02.2017

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 16.02.2017 bis 17.03.2017

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 10.02.2017

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 09.05.2017

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des 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 ..1.2. Mai 2017

Siegel

Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am 20. Mai 2017

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wald-Michelbach
Wald-Michelbach, den 20. Mai 2017

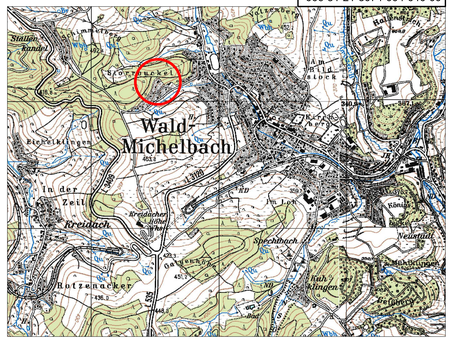
Siegel

Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel
006-31-21-3074-004-040-00



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Am Kohlhof 13" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	14.029
Datum:	Mai 2017	Plan-Nr.:	s_1000_mT
gez.:	BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

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