

Einfacher Bebauungsplan "Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 220, Nr. 221/6, Nr. 221/7, Nr. 221/8, Nr. 222/2, Nr. 223/1, Nr. 226/2, Nr. 227, Nr. 228/1, Nr. 228/2, Nr. 228/3, Nr. 229/1, Nr. 230/1, Nr. 230/2, Nr. 231/4, Nr. 231/6, Nr. 231/7, Nr. 233, Nr. 234, Nr. 235/1, Nr. 237/3 (teilweise), Nr. 238, Nr. 241/6, Nr. 241/7, Nr. 242/1, Nr. 242/2, Nr. 242/3, Nr. 245/1, Nr. 246/2, Nr. 250/2, Nr. 259/5, Nr. 259/6, Nr. 260/1, Nr. 261/1, Nr. 262/1, Nr. 263/1, Nr. 266/1, Nr. 417 (teilweise), Nr. 422 und Nr. 423

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohnbauflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche und Kiz-Zufahrt für angrenzende Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
	Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen § 9 Abs. 6 BauGB
	Denkmalgeschützte Einzelanlagen § 9 Abs. 6 BauGB

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten von Gebäuden entlang der Ludwigstraße (bis 30 m Abstand zu dieser) sind auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schubbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden entlang der Ludwigstraße (bis 30 m Abstand zu dieser) zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an Fassaden mit Sichtverbindung zur Ludwigstraße, so sind diese Räume mit schall-dämmenden Lüftungseinrichtungen, (z.B. Hufeisen-Fenster) auszustatten, sofern eine schalldämmte Wohnraumlüftung bzw. die zulässigen Innenraumpegel nicht anderweitig sichergestellt werden können.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig. Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridappeln. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breittengplatten, Schotterterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Gärten, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinwänden, Rankgitter etc.) zu umgeben. Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,25 m begrenzt.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern sowie Giebelerwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund sind unzulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig.

3. Anzahl der Stellplätze

Der im Rahmen von Bauvorhaben nachzuweisende Umfang von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich wie folgt:

- Je barrierefrei erreichbarer Wohnung: 1 Pkw-Stellplatz

Es sind maximal zwei hintereinander liegende Stellplätze je Wohnung zulässig.

Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (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).

Aufgrund des historischen Ortskerns von Wald-Michelbach ist mit zahlreichen archäologischen Bodendenkmälern im Plangebiet zu rechnen. Diese sind im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG zu schützen. Sämtliche geplanten Eingriffe bedürfen deshalb einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

- zerstören oder beseitigen,
- an einen anderen Ort verbringen,
- umgestalten oder instand setzen,
- mit Werbeanlagen versehen will.

Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Befangungsmaßnahmen 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 Leitungsstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

3. Löschwasserversorgung und Rettungsweg

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 Bauuntersuchungsverordnung (BAUNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind strahlensensitive Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Sammeln und Verbringen von Niederschlagswasser

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

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

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

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefällt 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 wasserundurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* 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.

6. Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundstücke, die gewerblich genutzt wurden und auf denen sich aus der Zeit dieser Nutzung Bodenverunreinigungen oder auch verunreinigte Gebäudesubstanz befinden können. Dort wurden durch die Gemeinde Wald-Michelbach im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans keine Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen aus den aktuellen oder früheren betrieblichen Tätigkeiten vorgenommen.

Im Zuge bauaufsichtlicher Verfahren sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential (Teilbereich 4) Einzelfallverfahren bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich einer orientierenden Untersuchung oder weitergehende Untersuchungen besteht. Erst nach Freigabe durch die zuständige Abteilung des Regierungspräsidiums kann ein Baugesuch in diesem Bereich genehmigt werden.

Die entsprechende Regelung betrifft folgende Grundstücke:

Nr.	Grundstück /Flurstück	Frühere Nutzungen
1	ALTI5-Nr.: 431.021.100-001.152 In der Gass 7 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 220/2)	Chemische Reinigung und Färberei; Chemische Reinigung und Bekleidungsfabrik (Gewerbliche Nutzungen von 1976-1978)
2	ALTI5-Nr.: 431.021.100-001.115 Ludwigstraße 20 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 231/6)	Bau- und Möbelfabrikerei; Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigauteilen und Ausbauelementen aus Holz (Gewerbliche Nutzungen von 1930-1988) Bau- und Möbelfabrikerei; Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigauteilen und Ausbauelementen aus Holz (Gewerbliche Nutzungen von 1959-heute)
3	ALTI5-Nr.: 431.021.100-001.062 Ludwigstraße 37 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 222/2)	Transport von Gütern (mit Wartung); Entausbespflichtiger Güterkraftverkehr (Gewerbliche Nutzungen von 1988-heute)
4	ALTI5-Nr.: 431.021.100-001.115 Ludwigstraße 35 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 223/1)	Färberei, Lacke, Anstrichmittel, Großhandel/Großhandel mit Anstrichmitteln (Gewerbliche Nutzungen von 1949-1953) Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art, Herstellung/Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsanlagen (Gewerbliche Nutzungen von 1959-1989) Baustation/Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsanlagen (Gewerbliche Nutzungen von 1989-heute)
5	ALTI5-Nr.: 431.021.100-001.059 Ludwigstraße 21-25 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 228/1 und Nr. 229/1)	Kraftfahrzeuge (Reparatur)/Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (Gewerbliche Nutzungen von 1971-heute)
6	ALTI5-Nr.: 431.021.100-001.038 In der Gass 15 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 250/2)	Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel/Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt (Gewerbliche Nutzungen von 1977-heute)

Quelle: Altflächendatei „ALTI5“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)

Für die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebietes liegen keine Informationen über eventuelle Altflächen, Boden- oder Grundwasserunreinigungen vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organologische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten. Ergibt 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.

7. Gewässerschutz

Innerorts ist gemäß des aktuell geltenden Hessischen Wassergesetzes (HWG) ein Gewässersandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten, sofern diese nicht bereits zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Fassung des HWG bestanden.

Jede bauliche Maßnahme, die in das Gewässer eingreift, sowie auch Überbrückungen und Überkragungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

8. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger und die Verwendung bestimmter Photovoltaikanlagen

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

Bei der Nutzung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) als Brennstoff zum Heizen, sind insbesondere in Bezug auf die Anzeigee- und Prüfpflicht die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AWVS) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von oberflächennaher Geothermie im Plangebiet möglich ist. Hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit liegen hier hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstige Voraussetzungen vor. Bei der Planung der Anlage muss ein 5-m-Abstand zur Grundstücksgrenze beachtet werden, um sicherzustellen, dass der Wärmeerzeuger auf dem Grundstück verbleibt. Für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten Straße (L 3120). Forderungen gegen die Gemeinde Wald-Michelbach auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Ebenso bestehen gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Es wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf die der Straße abgewandten Gebäudesseite zu orientieren.

10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenentwurf) einzureichen ist.

11. Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Beseitigung, Geländeerodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zufriedenheitsmaßnahmen des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Z. § 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, dann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handelt. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherren sind verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführlösungen, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen von Fledermäusen.

12. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

13. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

14. DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, die im Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können bei der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach eingesehen oder über den Bauth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden:

- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 05.09.2017

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 23.09.2017

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 04.10.2017 bis 06.11.2017

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 28.09.2017

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 02.07.2019

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 04. Juli 2019

 Unterschrift
 Bürgermeister

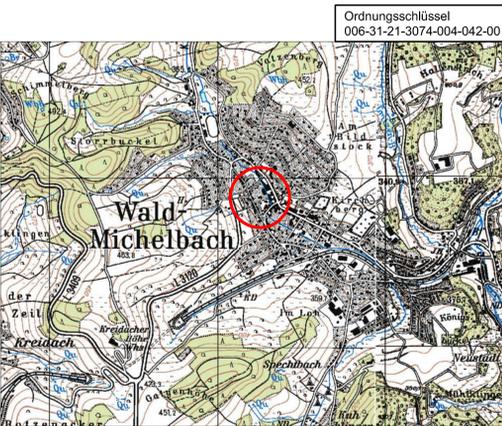
In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 13. Juli 2019

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, Wald-Michelbach, den 13. Juli 2019

 Unterschrift
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzechenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bauuntersuchungsverordnung (BAUNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Gemeinde Wald-Michelbach

Einfacher Bebauungsplan "Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	14.032
Datum:	Juli 2019	Plan-Nr.:	s_1000_mF
		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@szip.de
 http://www.szip.de