



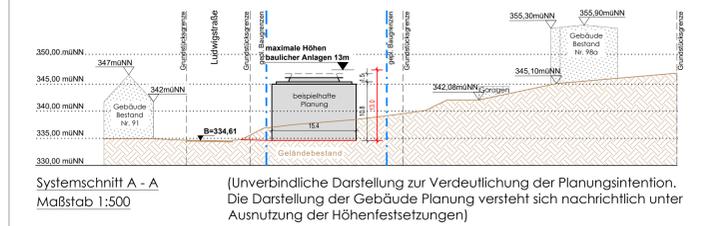
Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Ludwigstraße 98C"

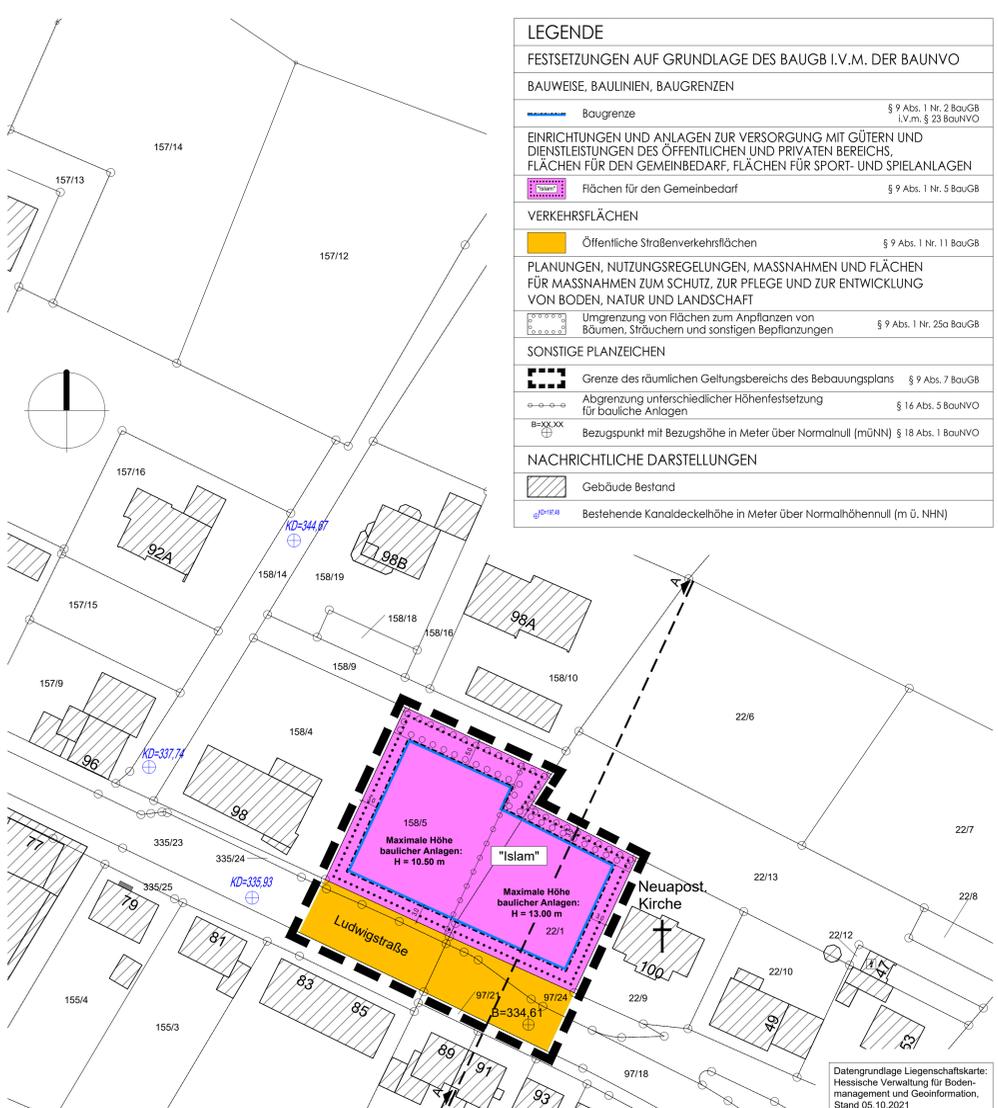
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 158/5, Nr. 335/23 (teilweise) und Nr. 335/24 (teilweise)

Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 6, Flurstücke Nr. 22/1, Nr. 97/18 (teilweise) und Nr. 97/24 (teilweise)



Systemanschnitt A - A (Unveränderte Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsentention. Die Darstellung der Gebäude Planung versteht sich nachrichtlich unter Ausnutzung der Höhenfestsetzungen)



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	
	Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	
	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	
	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO
	Baugrenzpunkt mit Bezugshöhe in Meter über Normalnull [müNN] § 18 Abs. 1 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung
Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.
Es gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 30% überschritten werden.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im westlichen Teilbereich 10,50 m bzw. im östlichen Teilbereich 13,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe.
Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (Kanaldeckelhöhe).
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Photovoltaik, Fahrsuhli) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 5,00 m² der zulässigen Grundfläche begrenzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO: Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Fläche in einem an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereich von maximal 10 m Tiefe (gemessen ab straßenseitiger Grenze) zulässig.
Carports (überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Fläche für Gemeinbedarf
Die innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Islam“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen, mit entsprechendem Nutzungszweck sowie dafür erforderliche Nebenanlagen.
Insbesondere zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen und Räume für die islamische Religionsausübung,
- Vortrage- und Seminaranlagen,
- Räume für soziale und kulturelle Veranstaltungen,
- Wohnungen für Mitarbeiter, Gäste und den Imam,
- Sonstige Wohnungen bis zu maximal 20% der Geschossfläche der sonstigen Nutzungen (Hierbei sind Flächen von Garagen/Tiefgaragen nicht einzurechnen).

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

4.1 Artenschutzmaßnahmen
Regelungen zur Baufeldreifeinrichtung: Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchzuführen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelumlandes, der maschinellen Bodenbearbeitung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Ausnahme: Sollte die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, kann als Ausnahme von der zeitlichen Beschränkung abgesehen werden, sofern in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurden und im Rahmen dieser Überprüfung keine Bodenester festgestellt wurden. Sofern jedoch ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der UNB ist für den Fall der Ausnahme ein Ergebnisbericht vorzulegen, in dem die örtlichen Begehungen und deren Ergebnisse protokolliert werden und die ggf. daraus resultierenden weiteren Schritte und mögliche weitere zeitliche Vorgaben des Gutachters.

Fang und Umsiedlung betroffener Individuen: Vor Beginn der Erdarbeiten, Abschneiden des Oberbodens) sind die im Bereich der Böschung vorkommenden Zaunwürmer zu fangen und in eine mit Hilfe eines mobilen „Amphibienzäuners“ gesicherte Fläche entlang der Friedhofsmauer umzusetzen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung vorzunehmen.
Zuwanderungsbarriere: Das Baufeld ist für die Dauer der Baumaßnahmen mittels eines mobilen „Amphibienzäuners“ (Folienwand) entlang der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 22/1 und Nr. 158/5 abzusichern. Die Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten, die auch die korrekte und vollständige Durchführung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einen Ergebnisbericht vorzulegen hat. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Folienwand wieder zu entfernen (keine dauerhafte Unterhaltungspflicht).

Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen die nach unten strahlen mit warmweißen LEDs bis maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.
Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersokeln zu verzichten.
Begrenzung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen: Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen sowie deren Rückschnitt ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.
Ökologische Baubegleitung: Die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung ist durch eine fachlich qualifizierte Person vorzubereiten und zu begleiten. Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten und Baumaßnahmen ist eine Begehung der Baufläche durchzuführen. Ergeben sich hieraus Erkenntnisse hinsichtlich der Betroffenheit wildlebender Arten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

4.2 Maßnahmen zur Minderung der Auswirkung auf die Schutzgüter Grund- und Oberflächen gewässer

Die Verwendung von Kupfer, Blei oder Zink zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig. Entsprechende Stoffe können verwendet werden, sofern sie durch Beschichtungen gegen Korrosion und Materialabtrag geschützt sind.
Pflanz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hautverkopertes Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).
4.3 Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Alle festgesetzten Gehölzpfanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzuführen.

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind freiwachsende Sträucher in einer Pflanzreihe von einem Strauch je 1,5 m Gehölzfläche anzupflanzen. Ein Rückschnitt oder Formschnitt dieser Gehölze ist ausschließlich gemäß den Bestimmungen des Hessischen Nachbarschaftsgesetz (HNNG) zulässig. Sofern in den entsprechenden Bereichen bestehende Gehölze erhalten werden, sind diese auf die Gehölzliste anzunehmen bzw. in diesen Flächen mit Gehölzherhalt sind keine Neuanpflanzungen erforderlich.
Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.8) mit folgenden Mindestpfanzqualitäten zu verwenden:
• Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
• Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
• Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm
Das Anpflanzen von Hybridappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. (siehe Empfehlung Nr. C.7)

Bei geneigten Dächern sind rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden, sofern die Dächer nicht begrünt werden. Flachsdächer (bis maximal 10° Dachneigung) sind zu mindestens 75% Flächenanteil extensiv zu begrünen.
Zulässig sind folgende Dachformen: Satteldach, Pultdach, Flachdach. Auf maximal 30% der Gebäudegrundfläche ist zudem ein Kuppeldach oder Segmentbogendach zulässig. Kombinationen der zulässigen Dachformen sind zulässig.
Gebäudeteile dürfen die Dachfläche nicht überragen, sofern es sich nicht um Dachgauben oder Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Photovoltaik, Fahrsuhli) oder die Atika von Flachsdächern handelt.
Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücks-grenzen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Schriftzüge und Symbole sind unzulässig.

2. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfahrten (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuzäunen, zu pflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehteln, Rankgitter etc.) zu umgeben.
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen.
Zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmächtige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschen-drahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der Liste unter Punkt C.8 herzustellen.

3. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung der Stellplätze

Ab vier nebeneinander liegenden ebenerdigen Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,0 m² groß sein.
Befestigte ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und gasdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Hautverkopertes Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster) auszubilden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

4. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO: Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte Flächen sind, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasser- und gasdurchlässiger Oberfläche auszubilden.
Alle Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden. Schotter- oder Kiesflächen des Kampfmittelumlandes sind unzulässig, sofern sie keine bauliche Funktion haben (Wege, Feuerwehrlflächen, Terrassen etc.).

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungslösungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist 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 Entsorgungslösungen 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 vor mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.
Bei der Neuvogelung von Ver- und Entsorgungslösungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu errichten.

2. Nachweis der Löschwasserbedarf, Flächen für die Feuerweh

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBK), 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 Bauanordnungsverordnung (BAuNVO). (Konkret ist hier eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.)
Im Rahmen der Objektplanung sind die DIN 14090 „Flächen für die Feuerweh auf Grundstücken“ sowie die Anforderungen der Hessischen Verwaltungsvorsicht Technische Baubestimmungen (HVV TB) Anhang HE-1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerweh) zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste), 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).

4. Baugrund / Grundwasser / Trinkwasserschutz / 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 oder Hangschichtenwasser zu beauftragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässerversäumlerners bzw. der Kanalbetreibers einzuholen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), die ein Gefährdungspotential jenseits der Stufe A haben, nicht nur anzeigen sondern auch prüfichtig durch eine anerkannte sachverständige Stelle sind. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Maßgaben der Hessischen Anlagenverordnung (VAWS) zu beachten.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Aufwältigkeiten 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, Dezember 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 Bodenfruchtungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefährden, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasser-schäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezember IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beauftragen.
Das Plangebiet wird von erheblichen Bergbaubeherrigungen überdeckt, in denen im 19. Jh. geringfügiger Bergbau auch in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist unklar. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls notwendige Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen sind.

11. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

12. Belang des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde liegen keine Informationen über eventuelle Kampfmittelreste im Plangebiet vor. Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

13. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenanträge). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen und die Einhaltung des höchstens zulässigen Versiegelungsgrades nachzuweisen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch für Verfahren mit Genehmigungsfreistellung gemäß § 64 HBO gilt. Bei Nichtvorlage der erforderlichen Nachweise gemäß § 64 Abs. 3 Nr. 1 HBO kann die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungs-verfahrens fordern.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Vorlage des Freiflächenplanes auch die mit der ökologischen Baube-leugung beauftragte Person zu benennen ist.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustelleneinfahrt angestrebt werden.

5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Nur Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWVG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassererzeugung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Das Mindestvolumen einer Zisterne sollte gemäß Empfehlung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße 10cm³/5m² geschlossener Dachfläche betragen.
Für die Niederschlagswasserversickerung-einleitung ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Erlaubnisantrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnisantrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach dem aktuell gültigen DWA-Regelwerken zu erbringen, dass die Versickerung-Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser/Oberflächengewässer eingeleitet werden können.

6. 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, Zaunnechte). 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 (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
Die Bauerschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten. Bauanträge im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauerschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

7. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

Für Dächer wird eine extensive Dachbegrünung auch über die Anforderung der Festsetzung B1 hinaus (also für steilere Dächer über 10° Dachneigung sowie über die festgesetzten 75% der Dachfläche hinaus) empfohlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
Minderung des Vogelschlags an spiegelfähigen Fronten: Für große Glasflächen-fassaden wird die Verwendung von Glasbauelementen, transparenten, eingelagerten, bombierten oder strukturierten Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucken, farbigen Folien oder fest vorgelagerten Konstruktionen (z.B. Rankengitterbegrünungen) empfohlen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem aktuellen Stand der Technik geltenden Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 16.10.2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
8. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten
Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Heckenpflanzen (siehe hierzu die Liste der heimischen Gehölzarten unter Punkt A.7.1) werden insbesondere nachfolgende Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

8.1 Laubbäume

- Acer campestre* (Feldahorn)
- Acer platanoides* (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Weiß-/Sandbirke)
- Carpinus betulus* (Hainbuche)
- Castanea sativa* (Edelkastanie)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Juglans regia (Walnuss)

8.2 Sträucher/Hecken

- Prunus spinosa (Schehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina* (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

8.3 Kletter- und Rankpflanzen

- Lonicera caprifolium (Gelbblät./Jelängerjeligelbeer)
- Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten)
- Polygonum quiberti (Schlingkletterer)
- Rosa i.S. (Kletterrosen in Sorten)

8.4 Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieförmern (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen.
Das Plangebiet befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist nicht zu rechnen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Nutzung von Erdwärme wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

10. Immissionschutz

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen klassifizierten Hauptverkehrsstraße (Ordnungsfahrt der Landesstraße 13120). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung Hessen Mobil sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen aufwelts- und insbesondere Schläfräume in straßenabgewandten Gebäudeteilen anzuordnen (Grundriss- und Querschnitt) und passiven Schallschutz für Wohnungen vorzusehen.
Es wird darauf hingewiesen, dass an den benachbarten Wohnnutzungen die zulässigen Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind.

11. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

12. Belang des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde liegen keine Informationen über eventuelle Kampfmittelreste im Plangebiet vor. Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

13. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenanträge). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen und die Einhaltung des höchstens zulässigen Versiegelungsgrades nachzuweisen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch für Verfahren mit Genehmigungsfreistellung gemäß § 64 HBO gilt. Bei Nichtvorlage der erforderlichen Nachweise gemäß § 64 Abs. 3 Nr. 1 HBO kann die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungs-verfahrens fordern.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Vorlage des Freiflächenplanes auch die mit der ökologischen Baube-leugung beauftragte Person zu benennen ist.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 13.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfs-planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 06.04.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auslegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 19.04.2022 bis 20.05.2022
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 08.04.2022

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 28.06.2022

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

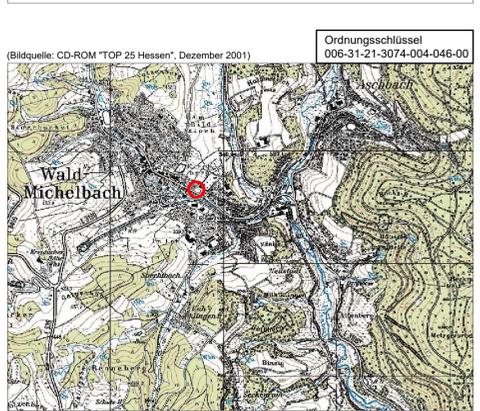
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach Wald-Michelbach, den 29. Juni 2022
Seigel Unterschrift Bürgermeister Dr. Weber, Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 09. Juli 2022

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach Wald-Michelbach, den 09. Juli 2022
Seigel Unterschrift Bürgermeister Dr. Weber, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Ludwigstraße 98C"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.:	014.045
Datum:	Juni 2022	Plan-Nr.:	§_500_mTF
bearbeitet:	BJ/SF	geö.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11 64625 Bessenthal Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2p.de
http://www.s2p.de