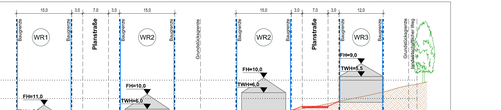
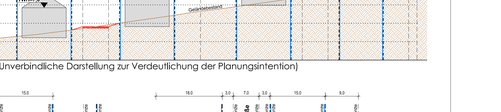
Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Pfeifersacker" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

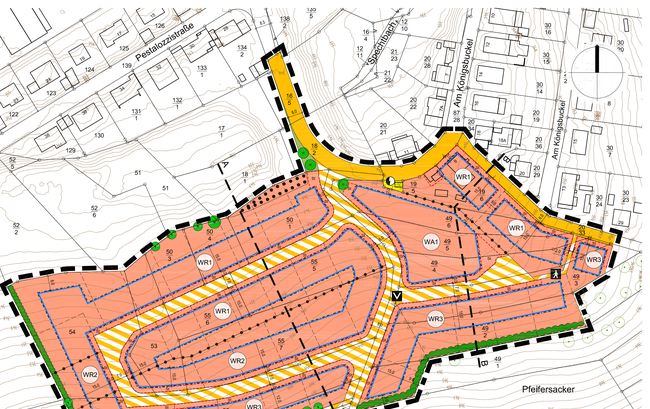
Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 16/5 (teilweise), Nr. 18/2 (teilweise), Nr. 19/5, Nr. 19/6, Nr. 20/33 (teilweise), Nr. 49/1 (teilweise), Nr. 49/2 (teilweise), Nr. 49/3 (teilweise), Nr. 49/4, Nr. 49/5, Nr. 49/6, Nr. 50/1, Nr. 50/3, Nr. 50/4, Nr. 53, Nr. 54 (teilweise), Nr. 55/3, Nr. 55/5, Nr. 55/6, Nr. 55/7, Nr. 58/1, Nr. 58/2, Nr. 58/3 (teilweise), Nr. 87/28 (teilweise) und Nr. 87/32 (teilweise)



Systemschnitt A - A (Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention)
Maßstab 1:500



Systemschnitt B - B (Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention)
Maßstab 1:500



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: 06251 8 55 12-0
Fax: 06251 8 55 12-12
e-mail: info@s2lp.de
http://www.s2lp.de

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 09.03.2015

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Pfeifersacker" werden der bestehende Bebauungsplan Nr. 003 „Königsbuckel" (in Kraft getreten am 02.10.1964) und der Bebauungsplan Nr. 010 „Erweiterung Schulbaugelände" (in Kraft getreten am 15.03.1978) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung						Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt [1]	Firsthöhe in m über Bezugspunkt [1]		
WR1	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,3	0,6	II	7,00	11,00	Satteldach, Walmdach, Pultdach maximal 40°
WR2	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,3	0,6	II	6,00	10,00	Satteldach, Walmdach, Pultdach maximal 40°
WR3	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,3	0,6	II	5,50	9,00	Satteldach, Walmdach, Pultdach maximal 40°
WA1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	8,00	12,00	Satteldach, Walmdach, Pultdach maximal 40°

[1] Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). Mit Bauantragstellung ist eine Vermessung (Bauvorlagen) ist eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Reine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 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
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- A — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Fußweg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- L — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, FESTSETZUNGEN UND MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen: Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Beispielhafte Grundstücksteilung
- Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 24.03.2015)
- Erhalt Bäume außerhalb des Plangebiets

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfeifersacker" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planzeichenerklärung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO bestimmt.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO bestimmt.

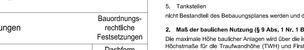
Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die zulässige Traufwand- und Firsthöhe ist bei geneigten Dächern (Dachformen wie folgt definiert (Hilfreiche: Bei den nachfolgenden Abbildungen handelt es sich um beispielhaft dargestellte Dachformen):



Bei baulichen Anlagen mit Pultdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe als maximal zulässige Höhe der höheren Außenwandlinie (ohne Berücksichtigung von Attika- und/oder Dachblech- sowie Lichtschachtaufkanten) maximal zulässige Höhe der niedrigeren Außenwandlinie (einschließlich eventueller Attika). Bei der Ausführung von Pultdachkonstruktionen ist der First tiergestalt anzuordnen.

Die entsprechend festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Baugebiete (Nennung Bezugspunkt über die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe des natürlichen Geländes in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). Mit Bauantragen oder Bauantragsunterlagen (Bauvorlagen) ist eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Bodenmanagement vorzulegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten mit dem Kennzeffer WR 1, WR 2 und WR 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die maximale Länge von Einzelhäusern wird auf 20 m begrenzt. Die maximale Länge von Doppelhaushälften wird auf 12 m begrenzt.

Im Teilgebiet mit Kennzeffer WA 1 sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die maximale Länge der Einzelhäuser wird auf 30 m begrenzt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es wird für Baugrundstücke in den Gebieten WR 1, WR 2 und WR 3 eine maximale Größe von 800 m² sowie eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt. Die Mindestgröße kann unterschritten werden, wenn Doppelhäuser mit spiegelbildlicher Grundrissanordnung errichtet werden.

Es wird für Baugrundstücke in dem Gebiet WA 1 eine maximale Größe von 1.500 m² sowie eine Mindestgröße von 800 m² festgesetzt.

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

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten mit den Kennzeffern WR 1, WR 2 und WR 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Im Teilgebiet mit Kennzeffer WA 1 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

7.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) zulässig. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen, ist an der Höhlenöffnung ein Verschlussvervorsatz anzubringen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen.

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – zu erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Gehölzschutz und räumliche Beschränkung für Baustelleneinrichtungsflächen: Vor Beginn der Erschließungs-/Baumaßnahmen sind folgende an den Geltungsbereich angrenzende Flächen: Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 16/1, Nr. 49/1, Nr. 49/2, Nr. 50/1, Nr. 50/2 und Nr. 52/6 durch einen Bauzaun vor einer Verletzung zu schützen, so sind die Leitungen gegenüber einer versehentlichen Inanspruchnahme abzugrenzen. Die Festlegung des Zauunverlaufs erfolgt durch die Ökologische Baubegleitung, die auch die Umsetzung der Maßnahme dokumentiert.

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar – erfolgen. Gleiches gilt für gut durchzuführende Tätigkeiten des Baumaschinenbetriebs, der maschinell gestützten Bodenverkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustelleinrichtung können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die potenziellen Brutbaltäte durch Einzelfall- und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht als Voltzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifilzierung nachgewiesen sind.

7.2 CEF-Maßnahmen

Installation von Fledermauskästen: Zeitlich vorlaufend zur Rodung von Höhlenbäumen sind als Quartiersersatz für jeden entfallenden Höhlenbaum unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zwei Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren (Hinweis: Umsetzung der Maßnahme durch die Gemeinde im Rahmen der Eigenverpflichtung auf der angrenzenden und im Gemeindebesitz befindlichen Streuobstwiese (Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 49/1 (teilweise) und Nr. 49/2 (teilweise)). Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenauswahl auszuwählen: Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht als Voltzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifilzierung nachgewiesen sind.

Installation von Nistgeräten: Zeitlich vorlaufend zur Rodung von Höhlenräumen sind als Ersatz für Höhlenörter je entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter, im Funktionsraum unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu installieren (Hinweis: Umsetzung der Maßnahme durch die Gemeinde im Rahmen der Eigenverpflichtung auf der angrenzenden und im Gemeindebesitz befindlichen Streuobstwiese (Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 49/1 (teilweise) und Nr. 49/2 (teilweise)). Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nistköhle Typ 1B, Nistköhle 2GR, Nistköhle 2MR sowie funktional vergleichbare Typen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht als Voltzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifilzierung nachgewiesen sind.

7.3 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Verschluss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

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

Minimierung von Lockeffekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit vermindertem Lockpotenzial für Insekten zulässig.

Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

7.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Hauferwksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser unzitoler für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Überfülle der Zisternen sind an die örtliche Trennkanalisation mit Anschluss an den Vorfluter Speckbach anzuschließen. Hinweis: Niederschlagswasser, das aufgrund seiner Belastung nicht als unbelastet gilt, ist in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

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

Innerhalb der festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher verkehrsberuhigter Verkehr" sind mindestens 7 Laubbäume anzupflanzen. Bei Pflanzungen von festgesetzten Laubbaumhochstämmen „Aufmalig zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist jeweils eine als Pflanzdirsel anzulegende Baumscheibe mit einem Wurzelraum von mind. 12 m² vorzusehen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7.) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridzappeln ist unzulässig.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind von Verstiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, (Hinweis: Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen genügt nicht den Anforderungen an die Verwendung von Pflanzen und Flächen im Sinne dieser Festsetzung.)

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende Hecke (Pflanzabstand 1,5 m) anzupflanzen.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Teil der Grundstücksflächen wird in einer Tiefe von 3,00 m ab Straßengrenze als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt. Die Geländehöhe dieser Grundstücksteilflächen darf durch die Grundstückseigentümer bzw. Bewohner nachträglich verändert werden, sofern die Standsicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

B. Baurechtlich relevante Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

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 Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Neben den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an mindestens drei Seiten ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses vorzusehen.

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 Trauflänge dieser Dachseite betragen.

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

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

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

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. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das ursprüngliche obere Geländeniveau. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der HBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern und Aufschüttungen im Bereich von Nachbargrenzen unverändert gelten.

Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern sowie Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

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 unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichungen 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 gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterhalten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwärgen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsanlagen sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

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 § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln durch das 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anliebenden Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes, ggf. auch mit Brandschutzabschnitten, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

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

4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

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

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlagen sind der quantitative und qualitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Aus der Ältlichdenkatlel ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf durch Umwandlungen von Ältlichen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Es wird empfohlen, je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2" bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik" im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

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 Kennlinien, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind durch den Grundeigentümer, die gesetzlich sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorzurufen.

Es wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Bergstraße zu treffen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verwirkung 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 Gemischtet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen") entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Im 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.

6. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

6.1 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche bzw. nachtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrenschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben berührt/tätigt werden können. Wird z.B. ein Baueintrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden aber zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrenschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprü