

Stadt Michelstadt



Bebauungsplan Nr. 86 „Am Bürgerpark“

Begründung zum Bebauungsplan

Stand 14.11.2022

AG 5

Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Klie BDA Kornmayer Krause

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel des Bebauungsplanes	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Planungsrechtliche Situation	4
5.	Schutzausweisungen	6
6.	Bestand - Beschreibung und Situation	6
7.	Städtebauliches Konzept, Struktur, Nutzung	9
8.	Allgemeiner Klimaschutz	11
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
10.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
11.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
12.	Hinweise und Empfehlungen	17
13.	Planungsstatistik / Städtebauliche Daten	18
14.	Rechtsgrundlagen	19

ANLAGEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (30 Seiten)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Am Bürgerpark“

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für innerstädtische, derzeit noch unbebaute Grundstücke nördlich des Bürgerparks sowie westlich der Kirche St. Sebastian in Michelstadt, im Sinne der Nachverdichtung innerhalb der Stadtgrenzen.

Auf diesen innerstädtischen, noch unbebauten Grundstücken soll eine Bebauung realisiert werden, deren hochbauliche Entwurfsplanung bereits existiert. Da diese Grundstücke jedoch nicht unmittelbar an öffentlichen (Verkehrs-)Flächen liegen, ist die Erschließung rechtlich nicht gesichert und die Gebäude können nicht nach § 34 BauGB errichtet werden. Aus diesem Grund wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Zudem soll der Bebauungsplan mittels Festsetzungen sicher stellen, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich an die umgebende Bebauung anpasst. Auch in Hinblick darauf, dass das südlich angrenzende Stadthaus unter Denkmalschutz steht.

Das Grundstück der Kirche St. Sebastian wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen, um die Erschließung für die noch unbebauten Grundstücke zu sichern. Am Kirchengrundstück selbst soll keine städtebauliche Neuordnung oder Umgestaltung erfolgen.

Folgende hochbaulichen Bauvorhaben sind für die unbebauten Grundstücke geplant:

- Das Flurstück 6/104, welches sich im Besitz der Kirche befindet, soll an die Nieder-Ramstädter Diakonie verpachtet werden, welche dort drei Gebäude errichten wollen zur Schaffung von Wohnungen und zugehörigen Tagesstätten für vorwiegend junge Erwachsene mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung, sowie einer Tagesstätte für Senioren und Seniorinnen.

- Das kleine südwestliche Flurstück 6/97 wurde von der Kirche St. Sebastian an eine private Bauherrschaft veräußert, welche hier ein Einfamilienhaus errichten möchte.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb eines allseitig bebauten Gebiets handelt, deren Grundfläche geringer als 2,0 ha ist, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Einen Umweltbericht bedarf es nicht, eine artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt.

2. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Michelstadt, in unmittelbarer Nähe zum Bürgerpark und dem Stadthaus. Das Zentrum der Altstadt von Michelstadt liegt ca. 580 m südlich des Plangebiets.



Abb.: Lage des Plangebietes im Stadtbild

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die noch unbebauten Grundstücke nördlich des Bürgerparks / westlich der Kirche St. Sebastian sowie das Grundstück der Kirche selbst, da es der Erschließung der unbebauten Grundstücke dient.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Süden unmittelbar an den Bürgerpark, das Stadthaus sowie die Stadtwirke und im Norden an die Wohnbebauung der Pestalozzistraße. Im Osten grenzt es unmittelbar an die d'Orvillestraße und im Westen schließt es an die Wohnbebauung der Justus-Liebig-Straße an. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.



Abb.: Abgrenzung des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat gemäß Liegenschaftskataster eine amtliche Fläche von insgesamt 10.025 m² (= 1,0 ha).

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemeinde Michelstadt, Gemarkung Michelstadt, Flur 11 und umfasst folgende Flurstücke: 6/42, 6/97, 6/99, 6/103, 6/104 und 157.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen (RegFNP) ist der Geltungsbereich als Siedlungsstruktur „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ gekennzeichnet. Die nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen tragen ebenfalls die Eintragung „Vorranggebiet Siedlung Bestand“.

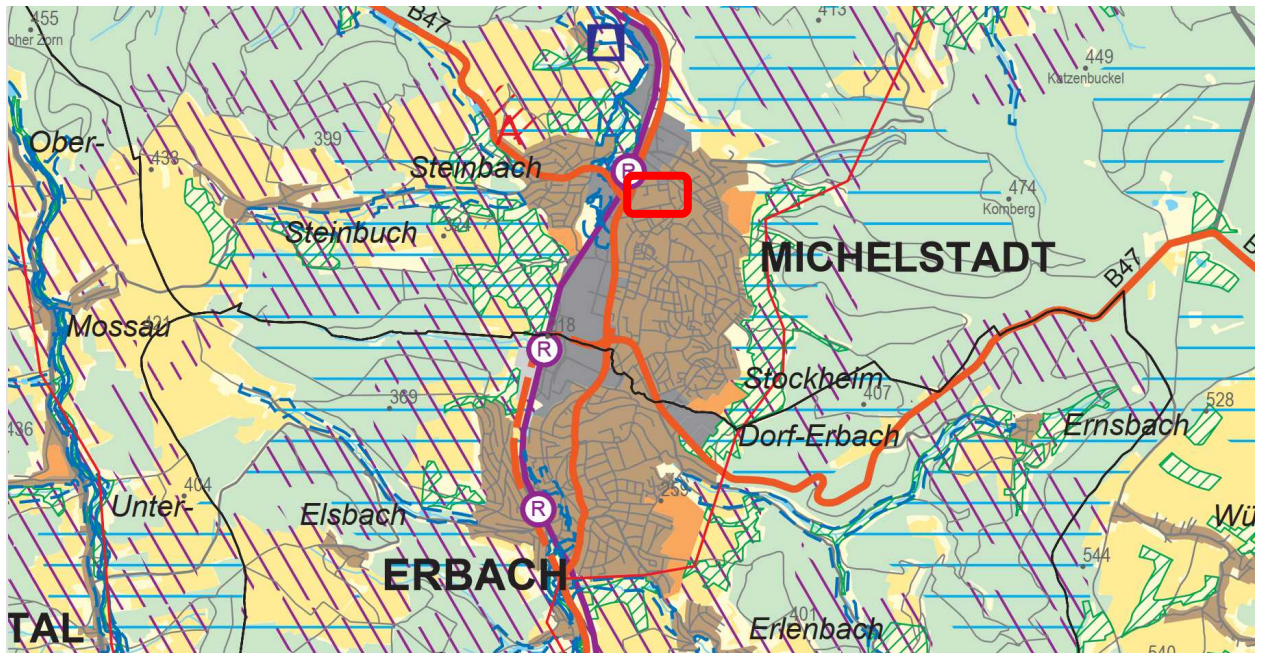


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen, Stand 2010

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt, rechtskräftig seit 1979, ist in diesem Bereich recht ungenau gezeichnet. Der Großteil des Plangebiets ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen, westlich, nördlich und östlich umgeben von „Wohnbauflächen“. Südwestlich des Gebiets schließt eine „Parkanlage“ an (der sog. Bürgerpark).

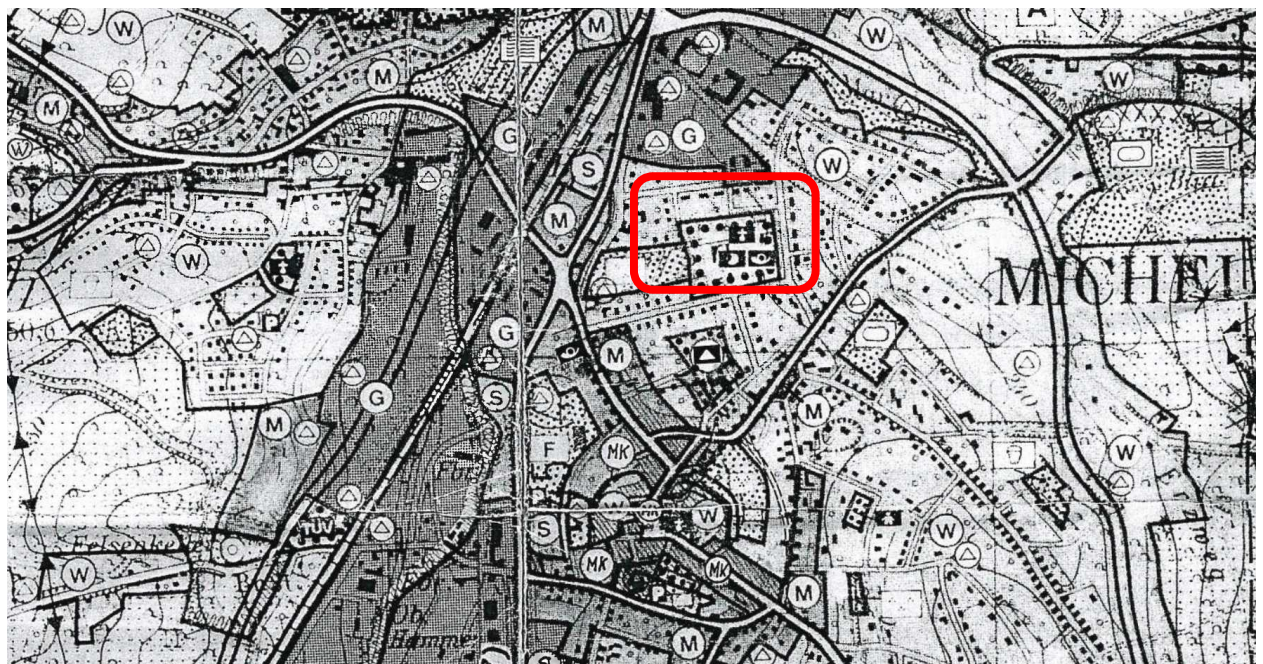


Abb.: Ausschnitt FNP Stadt Michelstadt, Stand 1979

Die Fläche für Gemeinbedarf ist im nördlichen Bereich mit „Kirche“ und im südlichen Bereich mit „Verwaltungsgebäude“ und „Post“ gekennzeichnet.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht vollständig gewährleistet; der größte Teil der geplanten Gebäude enthält zwar eine gemeinnützige Einrichtung (Wohnungen und Tagesstätten für behinderte Menschen sowie für Senioren), das geplante Einfamilienwohnhaus, sowie die bereits bestehenden Wohnhäuser in der Justus-Liebig-Straße entsprechen jedoch nicht den Festlegungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan sollte aus diesem Grund gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die

Änderung im Flächennutzungsplan sind nur von geringem Umfang; das städtebauliche Gesamtgefüge verändert sich hierdurch nicht.

4.3 Hochbauliche Planung der Grundstücke

Erforderlich wird der Bebauungsplan, da derzeit folgende hochbaulichen Planungen für die noch unbebauten Grundstücke durchgeführt werden:

- Das Flurstücke 6/104, welches sich im Besitz der Kirche befindet, soll an die Nieder-Ramstädter Diakonie verpachtet werden. Dort sollen drei Gebäude errichten werden zur Schaffung von Wohnungen mit 16 Wohnplätzen und (zugehörigen) 18 Tagesstätten für vorwiegend junge Erwachsene mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung, sowie einer Tagesstätte für 6 Senioren und Seniorinnen.

- Das kleine südwestliche Flurstück 6/97 wurde von der Kirche St. Sebastian an eine private Bauherrschaft veräußert, welche hier ein Einfamilienhaus errichten möchte.

Eine Übersicht dieser beiden hochbaulichen Planungen liegt dem Bebauungsplan als Anlagen bei; sie dienen dem Bebauungsplan als Grundlage.

Sollten diese geplanten Vorhaben nicht zur Ausführung kommen, so lassen die vorgenommenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere durch Art und Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen - sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an diesem Standort keine größeren oder höheren Gebäude zu als vorgenannte Planung.

5.0 SCHUTZAUSWEISUNGEN

5.1 Schutzgebietsystem Natura 2000

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Das nächstgelegene Natura 2000-Schutzgebiet ist der Lauf der Mümling (Fluss, Gewässer) in ca. 500 m Entfernung Richtung Westen - "Oberlauf und Nebenbäche der Mümling" (FFH-Gebiet 6319-303).

Da sich zwischen der Mümling und dem Plangebiet sowohl eine Bahntrasse samt Bahnhof als auch eine 4-spurige Bundesstraße befindet, gibt es keinerlei Bezug zu diesem Natura 2000-Gebiet.

5.2 Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend sind keine erklärten oder rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebiete oder Naturdenkmale gemäß § 22 bis § 29 BNatSchG vorhanden und ebenso keine gesetzlich geschützten Biotop § 30 BNatSchG.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der „Steinbacher Teich und Fürstenlager Park“ in ca. 460 m Entfernung Richtung Nordwesten.

Aber ebenso wie o.g. Lauf der Mümling (Natura 2000) ist auch dieses Naturschutzgebiet vom Plangebiet durch die Bahntrasse, den Bahnhof sowie die 4-spurige Bundesstraße getrennt; einen direkten Bezug gibt es hierdurch nicht.

Eine Baumschutzsatzung der Stadt Michelstadt besteht nicht.

5.3 Schutzgebiete Wasserschutz

Das Plangebiet und unmittelbar angrenzend befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.

6.0 BESTAND - BESCHREIBUNG UND SITUATION

6.1 Lage / Geografie

Michelstadt ist eine Stadt im südhessischen Odenwaldkreis, zwischen Darmstadt und Heidelberg gelegen.

Michelstadt ist mit rund 16.000 Einwohnern die größte Stadt des Odenwaldkreises. Sie grenzt an die unmittelbar südlich gelegene Kreisstadt Erbach an und bildet mit ihr zusammen das Zentrum des Odenwaldkreises. Die Kernstadt liegt verkehrsgünstig in dem weiten, in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Talzug der Mümling (Fluss, Gewässer) auf etwa 200 Meter Höhe.

6.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Michelstadt, Luftlinie etwa 580 m nördlich des Zentrums der historischen Kernstadt. Vom Stadtrand liegt das Plangebiet etwa 600-700 m entfernt.

Primäres Ziel des Bebauungsplans ist eine Bebauung (Nachverdichtung) auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken im westlichen Teil des Plangebiets, welche zuletzt als Fußball-Bolzplatz (Sportplatz Frankfurter Straße) genutzt worden sind. Aufgrund von geringer Benutzung als Sportplatz und/oder mangelnder Pflege dieser Sportstätte, besteht die eingebnete Fläche des Bolzplatzes inzwischen aus einer Wiese, da sich die Vegetation hier durchgesetzt hat.

Der östliche Teil des Plangebiet ist das Grundstück der Kirche. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keine Neuordnung vor; das Grundstück soll lediglich der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke sichern und eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Östlich, nördlich und westlich ist das Plangebiet von einer heterogenen Wohnbebauung umgeben, bestehend aus Ein- sowie Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre und Bautypologien.

Im Süden grenzt der sogenannte Bürgerpark (Katasterbezeichnung: In den neuen Beinengärten) an, eine großzügige Grünfläche mit einem alten Baumbestand (ähnlich eines englischen Gartens), sowie das unter Denkmalschutz stehende Stadthaus, diverse Gebäude der Stadtwerke sowie ein Neubau einer Kindertagesstätte.

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Kulturdenkmal.

Auf dem südlich an den Geltungsbereich angrenzendem Grundstück befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß HDSchG:

Frankfurter Straße 3

- Ehemalige Kaltwasseranstalt – jetzige Nutzung (seit 1972): Stadtverwaltung von Michelstadt
- Flur: 1, Flurstück: 1548/8
- Baujahr: 1849/50
- Baudenkmal (Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen).

D' Orvillestraße 27 und 29

- Zwei ehemalige Beamtenwohnhäuser – jetzige Nutzung: Wohnhaus und Büro (Designagentur)
- Flur: 8, Flurstück: 118/1 und 118/2
- Baujahr: 1927
- Baudenkmal (Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen).

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf 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.

6.4 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich sind keine landwirtschaftlich nutzbaren bzw. genutzten Böden betroffen. Es sind infolge der Bebauung keine erheblichen Eingriffe in den Bodenhaushalt zu erwarten. Eine Durchführung bodenbezogener Kompensationsmaßnahmen ist rechtlich nicht geboten. Die Bebauungsplanung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem durch Nachverdichtung im Siedlungsbereich Flächen für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Die nächste Haltestelle des ÖPNV (innerstädtische Buslinie) liegt in 200 m Entfernung Richtung Westen an der Frankfurter Straße.

Der Bahnhof von Michelstadt befindet sich in 300 m Entfernung Richtung Nord-Westen, er ist ein Verknüpfungspunkt des Nahverkehrs, er verbindet die Stadt mit den Zentren des Rhein-Main-Gebiets (Direktverbindungen nach Darmstadt, Hanau und Frankfurt). Am Bahnhof angegliedert ist zudem ein Bus-Bahnhof für Regionalbusse (RMV und OREG).

Die nächste Bundesstraße B45 befindet sich Luftlinie etwa 210 m in Richtung Osten entfernt. Die Bundesstraße ist in diesem Bereich innerstädtisch (Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) und führt von Norden (Bad König) nach Süden (Erbach). Auch schließt südlich des Bahnhofs die B 47 Richtung Westen (Reichelsheim) an.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude der Kirche sind an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Abwasserleitung der Kirche verläuft über die unbebauten Grundstücke im westlichen Teil des Plangebiets, weshalb diese im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert wird. Eine weitere Abwasserleitung verläuft über die unbebauten Grundstücke vom Stadthaus kommend; diese Leitung wurde ebenfalls im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die geplanten Gebäude auf den noch unbebauten Grundstücken im westlichen Teil des Geltungsbereichs erhalten ihre Ver- und Entsorgungsleitungen aus der Justus-Liebig-Straße über das Flurstück 6/99.

Geplant sind auf dem noch unbebauten Grundstücken: 1 EFH, sowie 3 Gebäude mit insgesamt 16 Wohnplätzen und 18 Tagesstätten für vorwiegend junge Erwachsene mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung, sowie einer Tagesstätte für 6 Senioren und Seniorinnen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Michelstadt GmbH. Für die geplante weitere bauliche Entwicklung ist eine Löschwasserversorgung von max. 48 m³/h über 2 Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 notwendig. Der Versorger muss im weiteren Verfahren die Löschwasserversorgung gewährleisten.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch Anschluss an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen zu gewährleisten. Die erforderliche Menge muss durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft bereitstellbar sein.

Gemäß Regionalplan Südhessen dürfen an diesem Standort maximal 40 WE/ha entstehen. Das Nettobauland beträgt 3.645 qm (siehe Kapitel 13). Das bedeutet, dass in den Allgemeinen Wohngebiet maximal 14,5 WE entstehen dürfen. Derzeit sind dort 10 WE und 3 NE geplant (siehe Kapitel 7.3).

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt ebenfalls durch den Abwasserverband Mittlere Mümling.

Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage Abwasserverband Mittlere Mümling zugeführt. Aufgrund der geringen Größe des baulichen Zuwachses sollten keine wesentlichen Auswirkungen auf Entsorgungsanlagen zu erwarten sein, zumal das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und/oder gesammelt werden soll und somit dem Kanal nicht zugeführt wird.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sicherzustellen. Versorgungsträger ist e-netz Südhessen (Entega AG).

6.7 Emissionen / Immissionen

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend befinden sich keine emittierenden Lärmquellen. Die Bundesstraße im Westen hat in diesem Bereich ein Tempolimit von 50 km/h und zwischen dieser Bundesstraße und dem Plangebiet befinden sich diverse Gebäude in mehreren Reihen zur Abschirmung; einen Sichtbezug zur Bundesstraße existiert nicht.

Gleiches gilt für die Bahnlinie, welche sich ein kleines Stück weiter entfernt im Westen befindet. Da sich in diesem Bereich der Bahnhof dieser Bahnlinie befindet, ist die Geschwindigkeit der Züge sehr gering, da sie hier anhalten.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde aus diesem Grund nicht durchgeführt.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT, STRUKTUR UND NUTZUNG

7.1 Generelle Zielsetzung, Grundzüge der Planung

Auf den innerstädtischen, derzeit noch unbebauten Grundstücken soll im Sinne der Nachverdichtung eine Bebauung realisiert werden. Da diese Grundstücke nicht unmittelbar an öffentlichen (Verkehrs-)Flächen liegen, ist die Erschließung rechtlich nicht gesichert und die Gebäude können nicht nach § 34 BauGB errichtet werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

Da diese innerstädtischen Grundstücke derzeit noch unbebaut sind, soll die nachfolgend beschriebene Planung als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Stadt realisiert werden - zum sparsamen Umgang mit den Schutzgut Boden durch Verringerung der Flächeninanspruchnahme außerhalb der Stadtgrenzen.

Da die Hochbauplanung in der Entwurfsphase für diese Grundstücke bereits vorliegt, diene diese als Grundlage für den Bebauungsplan. Folgende Gebäude sind für das Projektgebiet geplant:

- Flurstück 6/97:

Hier soll ein privates Einfamilienhaus mit 2 Geschossen errichtet werden, welches von der Justus-Liebig-Straße aus erschlossen werden soll.

- Flurstück 6/104:

Die Nieder-Ramstädter Diakonie plant hier drei Gebäude, welche zum einen einen Wohnverbund und betreutes Wohnen mit insgesamt 16 Wohnplätzen sowie eine Tagesstätte mit 18 Plätzen für vorwiegend junge Erwachsene mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung beherbergen sollen, einschließlich eines Bürobereichs zur Betreuung dieser Einrichtungen. Zum anderen soll hier eine Tagesstruktur für Senior*innen mit 6 Plätzen sowie eine frei vermietbare 3-Zimmer-Wohnung entstehen. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt über das Grundstück der Kirche, weshalb in diesem Bereich Geh- und Fahrrechte festgesetzt werden.

- Flurstück 6/42:

Das Grundstück der Kirche erhält keine städtebaulichen Umplanungen oder Änderungen. Es wurde lediglich in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die Erschließung des o.g. Flurstücks 6/104 durch Geh- und Fahrrechte zu sichern.

Sollten diese geplanten Vorhaben nicht zur Ausführung kommen, so lassen die vorgenommenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere durch Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an diesem Standort keine größeren oder höheren Gebäude zu als vorgenannte Planung und auch keine anderen Nutzungen.

7.2 Bauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Die geplante Gestaltung der neuen Bebauung innerhalb des bestehenden Gefüges soll einer der Umgebung angemessenen Bautypologie erfolgen. Aus diesem Grund wird die Einrichtung der Nieder-Ramstädter Diakonie in drei Gebäuden untergebracht anstelle eines großen Baukörpers, damit sich diese Bebauung städtebaulich besser in die umgebende Wohnbebauung einfügt.

Alle Gebäude sind 2-geschossig geplant mit geneigten Dächern, hier: Satteldächern. Die Dachneigung orientiert sich an den westlich liegenden Gebäuden mit einer etwas geringeren Dachneigung, damit die Gebäude nicht zu hoch werden.

Wie zuvor beschrieben lassen die vorgenommenen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an diesem Standort keine größeren oder höheren Gebäude zu als die derzeit geplante Bebauung.

7.3 Bauliche Dichte / Maß und Art der Nutzung

Die bauliche Dichte der Neubebauung im westlichen Plangebiet (ohne das Grundstück der Kirche) orientiert sich am gängigen Bau-/Planungsrecht der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4.

Die zuvor beschriebene geplante Bebauung sieht in diesem Projektgebiet vier Gebäude vor mit folgender Anzahl von Wohneinheiten (WE):

- 1 Gebäude (Einfamilienhaus) mit 1 WE.
- 1 Gebäude mit 5 WE und 1 NE (Nutzungseinheit, hier: Tagesstätte für 6 Senioren)
- 1 Gebäude mit 4 WE und 1 NE (Nutzungseinheit, hier: Büro/Verwaltung)
- 1 Gebäude mit 1 NE (Nutzungseinheit, hier Tagesstätte für 18 Menschen mit Behinderung)

In Summe sind hier somit 10 WE und 3 NE geplant auf einer Nettobaufläche von 3.645 qm (gemäß Kapitel „Planungsstatistik / Städtebauliche Daten“). Das entspricht einer Dichte von ca. 35 WE/NE je ha Nettobaufläche.

Gemäß Regionalplan Südhessen liegt Michelstadt im Ländlichen Raum und ist dort als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß Z3.4.1-9 gilt als Dichtvorgabe im ländlichen Siedlungstyp 25-40 Wohneinheiten je ha. Die zuvor genannte Dichte von 35 WE/NE je ha liegt damit im Bereich der Dichtevorgabe des Regionalplan Südhessen.

7.4 Erschließungs- und Verkehrskonzept

7.4.1 Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig durch die öffentlichen Verkehrsstraßen Justus-Liebig-Straße, Pestalozzistraße und d'Orvillestraße erschlossen.

7.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung für das Flurstück 6/104 (Sondergebiet) erfolgt über das Grundstück der Kirche (Flurstück 6/42 und 157). Das kleine westliche Flurstück 6/97 (Allgemeines Wohngebiet) wird über den kleinen privaten Stichweg von der Justus-Liebig-Straße aus erschlossen.

Da es sich hierbei um private Grundstücke handelt, sind entsprechende Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt worden, um deren Erschließung zu sichern.

Über das Grundstück der Kirche (Flurstücke 6/42 und 157) soll außerdem zukünftig eine Durchwegung für die Allgemeinheit zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad gewährleistet werden.

7.4.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Michelstadt sind im Wohngebiet auf den Wohngrundstücken selbst anzuordnen. Sollten die auf dem Grundstück vorgesehenen Nutzungen, wie beispielsweise die hier geplanten Wohnungen und Tagesstätten für Menschen mit Behinderung, nicht explizit in der Anlage 1 der Stellplatzsatzung aufgeführt sein, so sind in Abstimmung mit der Gemeinde vergleichbare Nutzungen heranzuziehen.

7.4.4 Fuß- und Radwege

Das bestehende „System“ der Fuß- und Radwege im Geltungsbereich verläuft derzeit über das Grundstück der Kirche, es ist aber derzeit weder baurechtlich gesichert, noch ist es fachtechnisch richtig ausgebaut, da der südwestliche Teil dieses Wegesystems aus einem Trampelpfad besteht. Zukünftig soll diese Durchwegung des Kirchengrundstücks durch Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan gesichert werden. Auch wird der südwestliche Teil dieses Wegesystems in seiner Lage geringfügig verändert und später fachtechnisch richtig ausgebaut, was dessen Beschaffenheit angeht (Breite, Steigung, Oberflächenbelag, etc.).

7.5 Grün- und Freiflächenkonzept

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ‚Kirche‘ ergibt sich durch den Bebauungsplan keine Veränderung. Der westliche Teil des Geltungsbereichs – ein vernachlässigter Bolzplatz, welcher inzwischen von einer Vegetationsschicht überzogen ist – soll als Fläche für eine Nachverdichtung genutzt werden. Hier sollen vier Gebäude entstehen, welche in großen Teil der Wohnnutzung dienen sollen. Die zugehörigen Außenanlagen dienen somit als Freianlagen für die Wohnung und es wird festgesetzt, dass diese gärtnerisch gestaltet und begrünt sowie unterhalten werden müssen.

Alle nicht für Terrasse, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen Bereiche sollen dauerhaft begrünt werden. Zudem sollen auf den neu entstehenden Grundstücken Baumpflanzungen vorgenommen werden, soweit nicht schon Bäume vorhanden sind. Bestehende wertvolle Bäume und Sträucher werden zur Erhaltung festgesetzt.

8. ALLGEMEINER KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

8.1 Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung, den Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Bodenversiegelung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Zudem wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten ist.

8.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten werden durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetz - GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) bereits hinreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden dennoch zusätzlich Festsetzungen getroffen, um die nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen bzw. Solarthermie-Anlagen zu nutzen.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan liegt dieser Begründung als separate Anlage bei bzw. kann bei der Stadt Michelstadt eingesehen werden. Der Fachbeitrag wurde vom Büro FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, erstellt, Stand 08.11.2022.

Der Fachbeitrag enthält die Bestandserfassung im Gelände sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Planung führt nicht zu Tatbeständen des § 44 BNatSchG, wenn die in Kapitel 5.1 für den Artenschutz formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Diese wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL A)

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung im Westen und Norden wird der westliche Teil des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt gemäß § 4 BauNVO.

Ausgeschlossen von der Nutzung werden jedoch Tankstellen, da die Erschließung in das Plangebiet dies nicht zulassen würde und in unmittelbarer Nähe bereits diverse Tankstellen existieren, die deutlich besser an die Infrastruktur angeschlossen sind (unmittelbar an der Bundesstraße B45).

Für das Flurstück 6/104 wird ein Sondergebiet festgelegt, da hier ausschließlich Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf entstehen sollen; hier für Menschen mit Behinderung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Die Wohngebäude haben aufgrund ihrer Nutzung bauliche Besonderheiten, welche sich vor allem aufgrund der Barrierefreiheit in den Grundrissen aller Geschosse widerspiegeln. Auch gehören zu dieser besonderen Wohnform Anlagen der Verwaltung sowie Räume für Einrichtungen zur Förderung von Menschen mit geistiger und/oder körperlicher Beeinträchtigung im Sinne der Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft und der Teilhabe am Arbeitsleben, hier in Form von Tages- und Förder-Einrichtungen – auch für Senioren.

Desweiteren sollen aus Gründen der Inklusion auch Wohneinheiten für Menschen ohne Behinderung vorgesehen werden. Geplant ist derzeit eine solche Wohneinheit. Festgesetzt wurde aus diesem Grund, dass maximal 25% der gesamten Wohnfläche von Wohnungen für Menschen ohne Behinderung genutzt werden dürfen. Die Mehrheit der Wohnungen von mindestens 75% der gesamten Wohnfläche müssen jedoch Wohnformen für Menschen mit Behinderung bleiben.

Das Grundstück der Kirche wird festgesetzt als Fläche für Gemeinbedarf, hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, um die bisherige Nutzung zu sichern.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,4 festgesetzt entsprechend dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Dieser Wert entspricht in etwa den baulichen Nutzungen der westlich vom Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Justus-Liebig-Straße.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,8 festgesetzt, da aufgrund der umgebenden Bebauung die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt ist.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse für die geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt, sodass eine der Umgebung angemessene Höhenentwicklung gewährleistet wird.

Dachgeschosse (Satteldach), die gemäß HBO keine Vollgeschosse sind (sogenannte 3/4-Geschosse), sind zulässig. Bei zwei zulässigen Vollgeschossen ist somit eine dritte Nutzungsebene in Form eines Dachgeschosses möglich.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden je Baufenster die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die hier festgesetzten Höhen beziehen sich auf die hochbauliche Entwurfsplanung zzgl. Bautoleranzen. Als Referenz- bzw. Bezugspunkte dienen die in der Planzeichnung eingetragenen durch einen Vermesser eingemessenen Kanaldeckelhöhen.

10.3 Bauweise

10.3.1 Bauweise – Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, entsprechend der umliegenden Wohngebäude.

10.3.2 Bauweise – Sondergebiet

Im Sondergebiet wird die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, deren Gebäudelängen auf maximal 20 m beschränkt sind. Grund hierfür ist das große Baufenster, dass eine gewisse Flexibilität gewährleisten soll, jedoch sollen Großstrukturen als Gebäude verhindert werden sollen. Die Bebauung, welche hier entstehen kann, entspricht damit den umliegenden vorhandenen Bebauung: Einzelne Gebäude mit entsprechenden Abstandsflächen zueinander.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

10.4.1 Baugrenzen

Im Planteil des Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, zum einen um größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen festzusetzen, als sie gemäß HBO notwendig wären. Dadurch soll das aufgelockerte städtebauliche Bild der umgebenden Bebauung, in dem die Gebäude teilweise ebenfalls größere Abstände zueinander haben, gewährleistet werden. Zum anderen soll durch das große Baufenster eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Lage der einzelnen Baukörper ermöglicht werden.

Da die Abstände zu den Grundstücksgrenzen durch das Baufenster deutlich größer sind als die gemäß HBO geforderten Abstandsflächen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m zugelassen.

Baulinien werden im Plangebiet nicht festgesetzt, da es keine Fluchtlinien zu anderen baulichen Strukturen oder Gebäude gibt, die aus städtebaulicher Sicht aufgenommen werden müssen.

10.4.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend der umliegenden Bebauung und um eine große Flexibilität bezüglich der Nebenanlagen zu haben, wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, welche durch die Baugrenzen definiert werden, zulässig sind.

Zulässig sind aus diesem Grund Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen (gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) sowie Zufahrten, Wege, Stützmauern, Einfriedungen und Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter und Fahrräder.

Es gibt allerdings die Einschränkung, dass die Flächen der zuvor genannten Nebenanlagen nicht größer sein dürfen als 50% der nicht überbaubaren Fläche, da die restliche Freifläche bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden muss.

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

10.5.1 Oberflächenbefestigung / Bodenversiegelung

Aus der allgemeinen ökologischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige oder umfangreiche Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall, zu schnellem Abfluss des Niederschlagswassers und dazu dass große Teile des Niederschlagswassers nicht versickern können.

Befestigte Flächen, wie bspw. Terrassen, Wege, Stellplätze so wie deren Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 (nach DWA-A 138), wie z.B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem großen Fugenanteil oder Einfachbefestigungen wie z.B. Kiesflächen, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken. Alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert wird (in unbefestigten Seiten-/Pflanzflächen, Rigolen oder ähnlichem) oder verwertet wird (Zisternen zur Bewässerung der Freiflächen, Brauchwasseranlagen oder ähnlichem).

Zur Verhinderung des Aufheizen der Flächen im Sommer und der Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung dürfen zur Oberflächenbefestigungen nur Materialien in hellen Farbtöne verwendet werden.

10.5.2 Niederschlagswasser

Wie zuvor beschrieben, soll aus der allgemeinen ökologischen Zielsetzung heraus, das auf den abflusswirksamen Flächen, wie bspw. die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen, aber auch die zuvor genannten befestigten Bodenflächen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert und/oder gesammelt werden zur Grünflächenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung im Gebäude (Toilettenspülung, Waschmaschine).

Beim Errichten von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück ist der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten.

Sollten wasserwirtschaftliche Belange oder bodentechnische Gegebenheiten einer Versickerung entgegenstehen, ist mit dem Abwasserverband Mittlere Mümling zu klären, ob auch Teile des Niederschlagswasser in Verbindung mit einem Retentionsvolumen zur Regenrückhaltung in den Kanal geleitet werden können.

10.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

10.6.1 Nutzung von solarer Strahlungsenergie

Angesichts der allgemeinen ökologischen Ziele, aber vor allem aufgrund des Klimaschutzes und der hieraus resultierenden notwendigen Energiewende wird festgesetzt, dass die zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie geeigneten Dachflächen auf den Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie genutzt werden müssen.

Sollte eine Solarthermieanlage zur Wärmeerzeugung/-unterstützung installiert werden, so ist die beanspruchte Fläche dieser Solarkollektoren anrechenbar auf die zuvor genannten geforderten 50% an Photovoltaikmodulen.

10.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Wohngebiets wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen sind sowie gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die flächenhafte Anlage von Kies- und Schottergärten ist aus stadtklimatischen und bioökologischen Gründen nicht zulässig, ebenso wie das Abdecken mit undurchlässigen künstlichen Materialien wie Vlies, Kunstrasen o.ä.

Zudem wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen ist. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die anzupflanzenden Laub- oder Obstbäume müssen mindestens 3 mal verpflanzt worden sein und einen Stammumfang von mindestens 15 cm haben. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Quantität der Durchgrünung sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen aus der Pflanzliste lässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

10.7.2 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten und im Geltungsbereich befindlichen als zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zeichnerisch gekennzeichnet. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, da diese als wertvoller Baumbestand ein wesentlicher Bestandteil der Grünvernetzung sowie des gewachsenen Ortsbildes ist.

Abgehende Bäume sind entsprechend durch gleichwertige zu ersetzen. Hierbei kann der Standort des Baumes um bis zu 5 m vom Standort des abgängigen Baumes abweichen, dies soll gewährleisten, dass sich der Baum gut entfalten bzw. wachsen kann, da einige der vorhandene Bäume sehr dicht zueinander stehen.

10.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Festsetzungen getroffen.

10.8.1 Baumfällungen und Gehölzrodungen

Notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Grundsätzlich gilt: Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu prüfen. Falls sich in einer Baumhöhle ein Fledermausquartier befindet, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Nach den Untersuchungen 2022 sind im Projektgebiet keine Bäume mit Baumhöhlen vorhanden.

10.8.2 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² sowie Übereck-Verglasungen vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen oder entsprechenden Folierungen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10%, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder feststehender Sonnenschutz.

10.8.3 Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig.

Insektenverträglicher wäre allerdings eine Farbtemperatur von maximal 2.500 Kelvin, jedoch existieren auf dem Markt hierzu noch zu wenige Leuchten, um dies festzusetzen zu können.

Desweiteren wird zur Verhinderung der allgemeinen Lichtverschmutzung - besonders hier in der nicht so dicht besiedelten Odenwaldregion - festgesetzt, dass die Leuchten ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren, bspw mittels vollständig gekapselte Leuchtgehäuse.

10.8.4 Zäune

Falls Zäune errichtet werden, sollten diese einen Abstand zum Boden von mindestens 15 cm einhalten, um Tieren (z.B. Igel) die Möglichkeit zu geben die Einfriedung zu überwinden.

10.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind diverse Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Diese dienen vor allem der Erschließung der neuen Grundstücke, als auch zur Sicherung vorhandener Leitungen und Kanäle, die über diese Grundstücke verlaufen, um die baurechtliche und technische Versorgung des Gebietes zu sichern.

Damit Leitungen und Kanäle für Wartungen, Reparaturen o.ä. zugänglich bleiben, wird festgesetzt, dass sie nur in der Weise über- oder unterbaut werden, dass deren Zugänglichkeit gesichert bleibt. Gleiches gilt für Baumpflanzungen, die aufgrund ihres Wurzelwerks entsprechende Mindestabstände zu Leitungen und Kanälen haben müssen (gemäß Hinweis "Leitungsschutzmaßnahmen").

10.9.1 Fläche „GF“

Die in der Planzeichnung mit „GF“ gekennzeichnete Fläche setzt Geh- und Fahrrechte wie folgt fest:

a) Zum einen soll hierdurch die Durchwegung des Kirchengrundstücks (Flurstücke 6/42 und 157) für die Allgemeinheit gesichert werden, um zu Fuß oder mit dem Fahrrad von der Pestalozzistraße kommend zum Bürgerpark bzw. Stadthaus (Frankfurter Straße 3) das private Kirchengrundstück durchqueren zu können.

Bislang existiert diese Durchwegung als „Schleichweg“, sie soll nun durch den Bebauungsplan baurechtlich gesichert werden. Zudem soll der Weg ausgebaut werden, der sich derzeit als „Trampelpfad“ im südwestlichen Bereich befindet. Der neue Fuß- und Radweg wird an dieser Stelle geringfügig verlegt und in fachtechnisch zulässiger Breite, Steigung und Oberflächenbeschaffenheit erneuert.

b) Zum anderen dient diese Fläche der Erschließung des Flurstücks 6/104 (geplante Einrichtung der Nieder-Ramstädter Diakonie), so dass diese Erschließung zukünftig baurechtlich gesichert ist. Die Anlieger dieses Flurstücks sowie auch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird damit die Durchwegung des Kirchengrundstücks zugesichert.

10.9.2 Fläche „GFL“

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche setzt Geh- und Fahr- und Leitungsrechte wie folgt fest:

a) Zum einen soll hier die Erschließung des Flurstücks 6/97 gesichert werden durch ein Gehrecht, ein allgemeines Fahrrecht (auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge) sowie ein Leitungsrecht in Bezug auf die Justus-Liebig-Straße.

b) Zum anderen dient diese Fläche auch der Erschließung des Flurstücks 6/104 von der Justus-Liebig-Straße aus mittels Gehrecht (auch für Feuerwehr) und Leitungsrecht (zur Medienversorgung).

c) Desweiteren verläuft hier ein Abwasserkanal, welcher vom Flurstück 6/42 (Fläche für Gemeinbedarf 'Kirche') kommt, der mit einem Leitungsrecht hier gesichert werden soll.

10.9.3 Fläche „L1“

Die in der Planzeichnung mit „L1“ gekennzeichnete Fläche setzt ein Leitungsrecht fest, um den Abwasserkanal, welcher vom Flurstück 6/42 (Fläche für Gemeinbedarf 'Kirche') kommt, auf dieser privaten Grundstücksfläche zu sichern.

10.9.4 Fläche „L2“

Die in der Planzeichnung mit „L2“ gekennzeichnete Fläche setzt ein Leitungsrecht fest, um den Abwasserkanal, welcher von den Flurstücken 1548/4 (Stadtwerke) und 1548/9 (Stadthaus) kommt, auf dieser privaten Grundstücksfläche zu sichern.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

11.1 Dächer / Dachgestaltung

Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, dem neuen Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Gestaltung der Dachlandschaft prägt das städtebauliche Erscheinungsbild, da das Gelände Richtung Osten (zur d'Orville Straße) ansteigt und dadurch sichtbar wird.

11.1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Änderungsbereiche im Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° und maximal 40° zulässig sind. Die Dachneigungen nimmt damit Bezug auf die benachbarte heterogene Bebauung, deren Dachneigungen im ähnlichen Bereich liegen.

Für die Dacheindeckung werden naturrote Tonziegel festgesetzt, aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Stadthaus und um ein einheitliches Bild bei der neuen Bebauung zu schaffen.

Diese Vorgaben gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports, bei denen auch flache und begrünte Dächer zulässig sind.

11.1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Damit die Satteldächer in der Wahrnehmung als solche erkennbar bleiben, sollen die Traufen der Dächer nicht unterbrochen werden. Dort wo es aufgrund von notwendigen Treppenräumen nicht anders möglich ist, darf die Traufe von einem Treppenraum unterbrochen werden.

Gleiches gilt für die Festsetzungen, der Dachgauben und -einschnitte sowie den vorgegebenen Seitenabständen; diese dienen dazu, dass das Satteldach in seiner Form optisch erhalten bleibt.

11.1.3 Dachaufbauten

Zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und für sonstige notwendige technische Anlagen darf die festgesetzte Höhe der Dachhaut um 0,5 m überschritten werden.

11.2 Balkone

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen sind nicht ortstypisch. Zur Schaffung und Beibehaltung eines harmonischen Ortsbildes werden die Balkonlängen auf 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite begrenzt.

11.3 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden sehr hohe und geschlossen wirkende (vollständig undurchsichtige) Einfriedungen wie z.B. Betonwände, oder mit Metall oder Kunststoff bekleidete Einfriedungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Zum Sichtschutz sind teilgeschlossene Einfriedungen aus Holzlatten und -schalungen zulässig. Wünschenswert sind begrünte Einfriedungen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss der Bodenabstand von Zäunen min. 15 cm betragen, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

In Anlehnung an die vorhandene Einfriedung zwischen dem Plangebiet und dem Stadthaus (Flurstück 1548/9), sind auch ähnliche Einfriedungen zulässig, dies hat jedoch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen, da hierdurch der geforderte Bodenabstand von 15 cm nicht mehr gewährleistet ist.

11.4 Müll- und Abfallbehältnisse

Aus optischen Gründen und zum Schutz vor Sonneneinstrahlung – vor allem aus Gründen der Geruchsemission – sind die Müll- und Abfallbehältnisse durch Pflanzungen oder Einfriedungen der Sicht zu entziehen und dürfen Überdacht werden.

11.5 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzten Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung zur Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung der Grundstücke und es werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Siehe hierzu auch Punkt 10.6.1 (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

12. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

12.1 Artenschutz

Es wird empfohlen, an Gebäuden im Plangebiet spezifische Nistkästen für Fledermäuse und Vögel, z.B. Hausrotschwanz, Star, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe oder Turmfalke aufzuhängen oder einzubauen.

12.2 Bodenschutz

Zum Schutz und Erhalt des vorhandenen Oberbodens ist dieser sachgerecht zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden, dem Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt - Dezernat IV 41.5 Bodenschutz) oder dem Umweltamt Wiesbaden, mitzuteilen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die Entsorgung von Erdaushub hat gemäß den gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt - Dezernat IV) sowie das Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörden.

12.3 Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Stadthaus sind bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- und Erlaubnisverfahren sowie bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Untere Denkmalbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

Bei den Erdarbeiten könnten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste vorgefunden werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bodendenkmäler sind nach § 2 HDSchG Kulturdenkmäler, die Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens von wissenschaftlichem Wert darstellen und die im Boden verborgen sind oder waren oder aus urgeschichtlicher Zeit stammen. Anzeigepflichtig sind nach § 21 Abs. 2 HDSchG der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Zum Schutz sind die Funde bzw. die Fundstellen § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

12.4 Flächen für die Feuerwehr

Da die Grundstücke nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird hier auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Alternativ kann auch eine Abstimmung der notwendigen Fläche für die Feuerwehr mit der örtlichen Feuerwehr selbst erfolgen.

12.5 Kampfmittelbelastung

Dem Kampfmittelräumdienst liegen über die Fläche des Plangebiets aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12.6 Leitungsschutzmaßnahmen

Da über die Grundstücke diverse Leitungen und Kanäle verlaufen ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten - hier insbesondere die Mindestabstände von Leitungen zu Baumstandorten.

12.7 Stellplatzsatzung

Es wird hier auf die Stellplatzsatzung der Stadt Michelstadt verwiesen. Sollten die auf dem Grundstück vorgesehenen Nutzungen, wie beispielsweise die hier geplanten Wohnungen und Tagesstätten für Menschen mit Behinderung, nicht explizit in der Anlage 1 der Stellplatzsatzung aufgeführt sein, so sind in Abstimmung mit der Gemeinde vergleichbare Nutzungen heranzuziehen.

13. PLANUNGSSTATISTIK / STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächen Bebauungsplan (Geltungsbereich)

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	10.025 qm	100,0 %
Fläche für Gemeinbedarf: Kirche	ca.	6.380 qm	63,6 %
Fläche für öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0 qm	0,0 %
Netto-Bauland	ca.	3.645 qm	36,4 %

13.2 Maximale Bebauung (Nettobaulandfläche)

Die folgenden Daten stellen die maximal zulässige Bebauung dar, die im Plangebiet auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets zulässig ist.

Nettobauland (Private Flächen)		3.645 qm	100,0 %
- GRZ I (Bebaute Fläche / Nettobauland) – max. zulässig 0,4 (Gebäude, Terrassen, Balkone)		1.458 qm	40,0 %
- GRZ I + II (Bebaute Fläche / Nettobauland) – max. zulässig 0,6 (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze, Wege)		2.187 qm	60,0 %
- Grün-/Freifläche (Gartenfläche)		1.458 qm	40,0 %

13.3 Geplante Bebauung (Nettobaulandfläche)

Die folgenden Daten wurden den Hochbau-Entwürfen für die beiden Grundstücke (Stand Oktober 2022) entnommen und stellen somit die geplante Bebauung dar.

Nettobauland (Private Flächen)	ca.	3.645 qm	100,0 %
- GRZ I (Bebaute Fläche / Nettobauland) – ca. 0,33 (Gebäude, Terrassen, Balkone)	ca.	1.215 qm	33,3 %
- GRZ I + II (Bebaute Fläche / Nettobauland) – ca. 0,59 (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze, Wege)	ca.	2.140 qm	58,7 %
- Grün-/Freifläche (Gartenfläche)	ca.	1.505 qm	41,3 %

14. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

vom 14. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

vom 7. März 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE)

vom 24. September 1962, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).