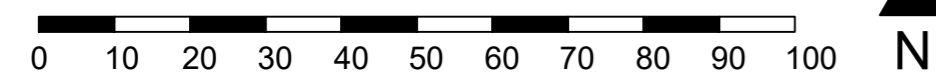


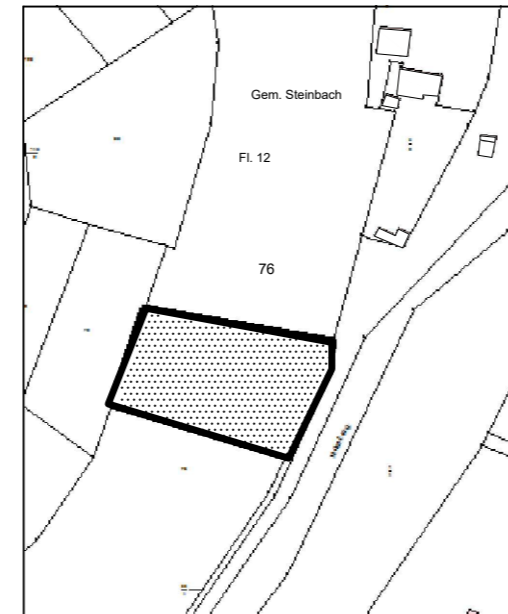
Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Ersatzfläche gem. § 8 BNatSchG

Maßstab 1 : 2.500
Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB: Die Ersatzfläche ist dem gesamten Geltungsbereich zugeordnet



Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1. und 2. BauGB und § 1 (4) - (9) BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	GRZ max	GFZ max.	Z max.	
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	0,3	0,5	II	o.

- Die Maximal zulässige Grundstückgröße für Wohnbebauung beträgt 600 m².
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Nutzung solarer Strahlungsenergie
 - Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
 - Ein Teil der Fläche kann für die Installation von Solarwärmekollektoren beansprucht werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Störungen, Tötungen oder Schädigungen von geschützten Tierarten:
 - Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
 - Als zu erhaltende Bäume festgesetzte Pflanzen sind bei unvermeidbarem Ausfall durch geeignete Pflanzen zu ersetzen.
- Festsetzungen der Gestaltung baulicher Anlagen auf Grund § 91 HBO
 - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30°.

Rechtsgrundlagen

Hessische Gemeindeordnung (HGO), i. d. F. vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247).
Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert 08.08.2020 (GVBl. I S. 1726).
Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung (PlanVO), i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO), vom 28.05.2018, (GVBl. S. 198) zuletzt geändert 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 d. Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), i. d. F. vom 20.12.2010 (BGBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 184),
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I, S. 2694).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss mit Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung:

Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2(1) BauGB

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Öffentliche Auslage des Entwurfs:

Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB:

Beratung und Beschluss über die Anregungen:

Schriftliche Mitteilung des Ergebnisses:

Satzungsbeschluss

Michelstadt, den _____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Auslegung des Bebauungsplanes wurden gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Michelstadt in der Fassung vom 27.06.2012, zuletzt geändert am 20.04.2016, am _____ im Odenwälder Echo bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am _____ rechtsverbindlich.

Michelstadt, den _____ Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

WR Reines Wohngebiet gem. § 1 (3) BauNVO und § 3 BauNVO

▨ Baugrenze § 23 (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB

nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB mit Bindungen für die Bepflanzung gem. § 9 (1) 20. und 25. BauGB
 1. mindestens 60 % der nicht überbaubaren Fläche ist auf einem belebten Oberboden zu bepflanzen. Die Abdeckung der Fläche mit undurchlässigen künstlichen Materialien wie Vlies, Kunstrasen o. ä. und flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
 2. Pro Grundstück sind mindestens 3 standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen.
 3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports und ihre Zufahrten sind zulässig, sofern deren Fläche 40 % der nicht überbaubaren Fläche nicht überschreiten.

▭ private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB

▭ Fläche mit Leitungsrecht für Versorgungsträger gem. § 9 (1) 21 BauGB

○ zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) 25. b) BauGB

↔ Firstrichtung gem. § 9 (6) BauGB und § 91 HBO

▨ Ersatzfläche gem. § 8 BNatSchG
Fläche für Aufforstung

Planzeichen Bestand

— Flurgrenze

z. B. Fl. 5 Flurnummer

z. B. $\frac{123}{4}$ Flurstücksnummer

z. B. 14 Gebäude, Hausnummer

Hinweise

Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 84 "Berliner Straße" vom Februar 2019

Die in Kapitel 6 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind zu beachten. Insbesondere wird empfohlen, Fledermaustafeln oder -steine in die Wände von Neubauten zu integrieren.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Drüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung

(1) Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

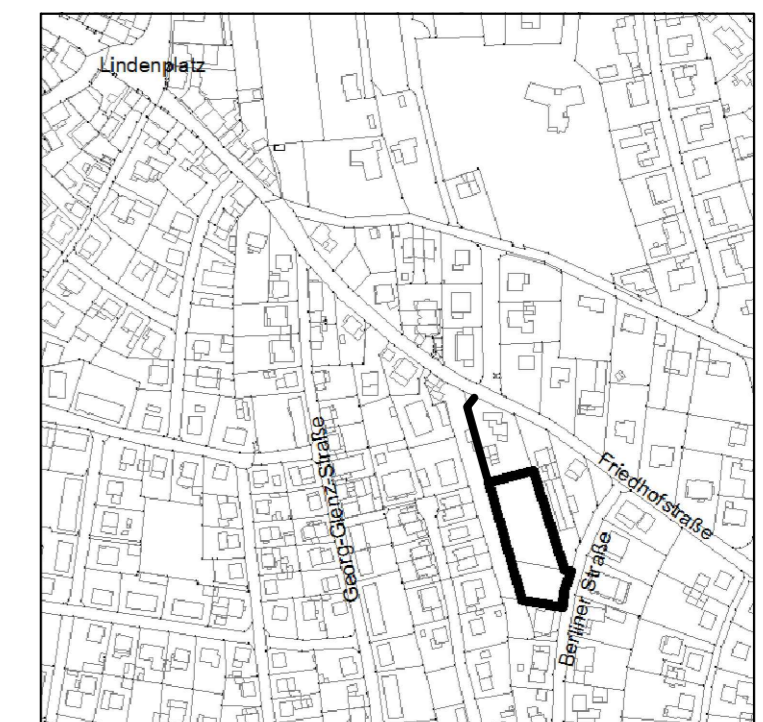
(3) Flüssige Stoffe, die kein Abwasser sind, können mit Abwasser beseitigt werden, wenn eine solche Entsorgung der Stoffe umweltverträglicher ist als eine Entsorgung als Abfall und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 41 (1) HWG vor Baubeginn bei der Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises anzuzeigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 37 (4) HWG auf dem Grundstück verwertet werden.

Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 21 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



▨ Geltungsbereich

Offenlageexemplar
3.8. - 09.09.2022

Bebauungsplan Nr. 84 "Berliner Straße"

Verbindlicher Bauleitplan gem. § 8 ff BauGB
Anlage: Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stadtbauamt Michelstadt:

Aufgestellt: 16.08.2021