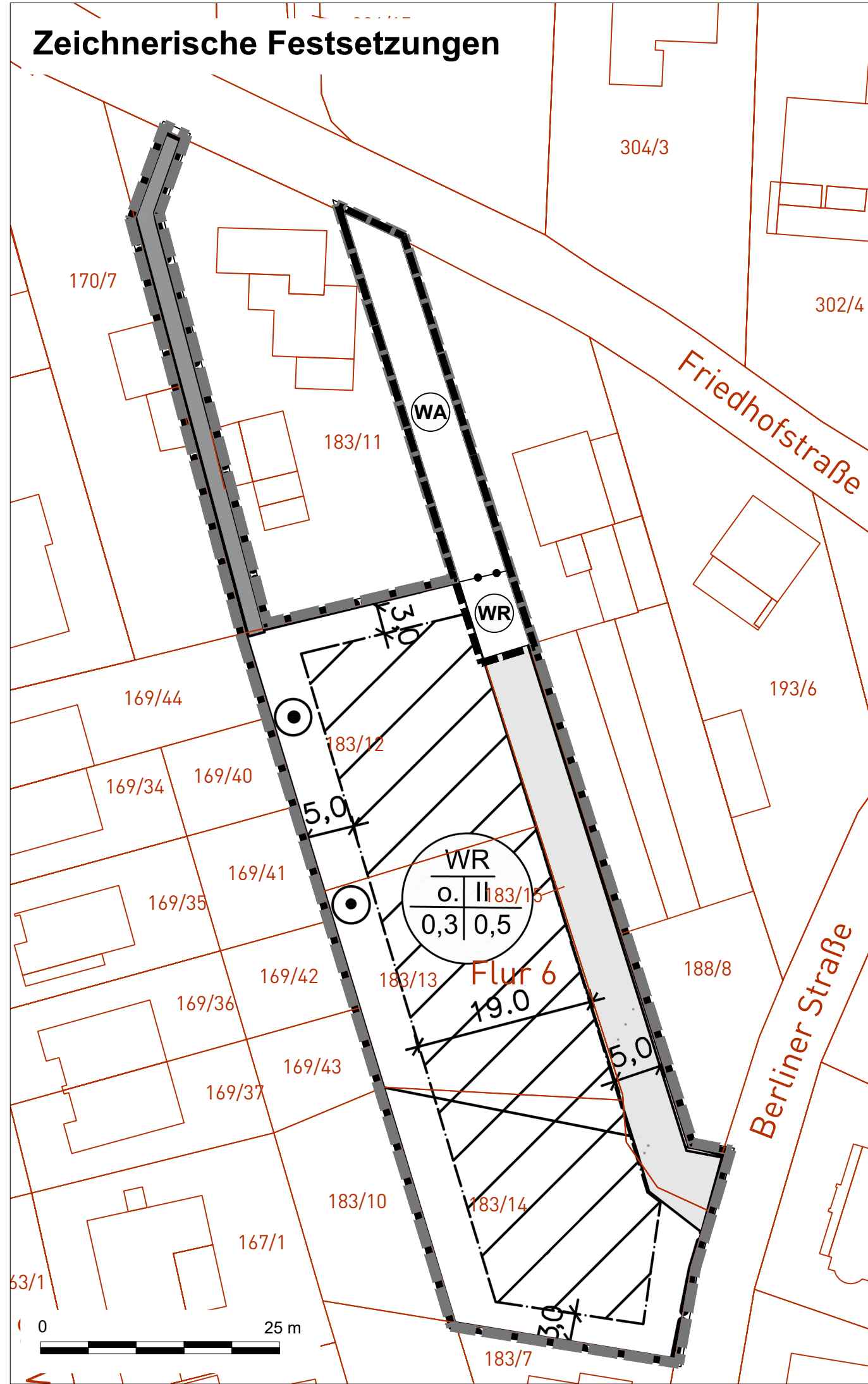


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024

Planzeichenerklärung / Legende

Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84, in Kraft getreten am 25.01.2023

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
mit Bindungen für die Bepflanzung gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 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.
- Pro Grundstück sind mindestens 3 standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports und ihre Zufahrten sind zulässig, sofern deren Fläche 40% der nicht überbaubarer Fläche nicht überschreitet

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB

Baugebietstyp	
offene Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)

private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB innerhalb der Fläche ist eine Trasse von mind. 0,3 m für Telekommunikationsleitungen vorzusehen

Fläche mit Leitungsrecht für Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

zu erhaltener Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücke mit Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Michelstadt erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2024 (GVBl. S. 32)

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Berliner Straße“ als **Satzung**.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1. und 2. BauGB und § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO.

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
Baugebiet	GRZ	max. GFZ	max. Zahl Vollgeschosse	
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	0,3	0,5	II	o
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,3	0,5	II	o

2. Die maximal zulässige Grundstückgröße für Wohnbebauung beträgt 665 m²
3. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. Nutzung solarer Strahlungsenergie

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

4.2 Ein Teil der Fläche kann für die Installation von Solarwärmekollektoren beansprucht werden.
5. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Störungen, Tötungen oder Schädigungen von geschützten Tierarten:

5.1 Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, ist eine Ausnahme zulässig, sofern eine fachlich qualifizierte Person die Unbedenklichkeit der Maßnahme feststellt und der Bauaufsicht eine Bescheinigung vorgelegt wird.

5.2 Als zu erhaltende Bäume festgesetzte Pflanzen sind bei unvermeidbarem Ausfall durch geeignete Pflanzen zu ersetzen.
6. Festsetzungen der Gestaltung baulicher Anlagen auf Grund § 91 HBO

6.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30°.

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 ortsnah 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 Abs. 1 HWG vor Baubeginn bei der Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises anzuzeigen.
Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 37 Abs. 4 HWG auf dem Grundstück verwertet werden.
Sofern die Versickerung nicht möglich ist, ist im Bauantrag ein Nachweis über den schadlosen Abfluss des Oberflächenwassers zu erbringen. Das Merkblatt DWA-153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.

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. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt hat in ihrer Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Berliner Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist mit Bekanntmachung am erfolgt. Die Öffentlichkeit konnte sich zur Planung bis zum äußern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt hat mit Beschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

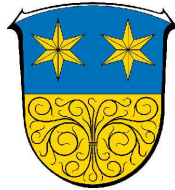
Michelstadt, den
Tobias Robischon
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein.

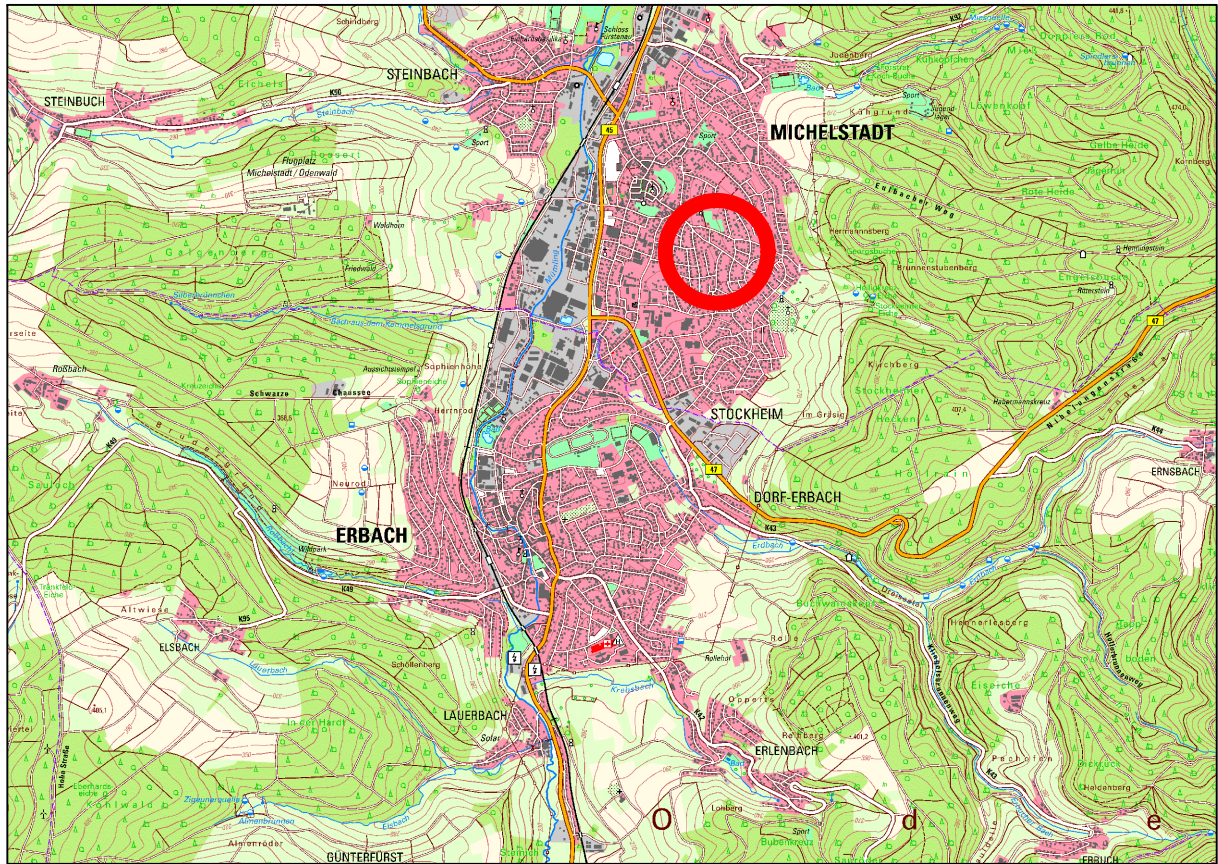
Michelstadt, den
Tobias Robischon
Erster Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Michelstadt, den
Tobias Robischon
Erster Bürgermeister



Stadt Michelstadt
Odenwaldkreis



Kartengrundlage: DTK 25 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84
"Berliner Straße"

- ENTWURF -

M 1:1.000

