

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ in Michelstadt

Planungsstand:	Vorentwurf, Arbeitsstand 29.07.2024 Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Michelstadt Fachbereich Planen und Bauen
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek Kahlertstraße 12 64293 Darmstadt www.kaczmarek-planung.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Zulässig ist maximal 1 Vollgeschoss.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- 3.1 Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 14 m betragen.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur ausnahmsweise zulässig.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind planzeichnerisch festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die planzeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen und von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Stützwände zur Sicherung des natürlichen Geländes.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig herzustellen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Folien- und Vliesmaterial ist unzulässig. Die Anlage von Schottergärten ist auf einer Fläche von maximal 5 m² je Grundstück zulässig.
- 7.2 Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit offenem Pflaster oder mit wassergebundenen Oberflächen auszuführen. Der Unterbau ist versickerungsfähig herzustellen.

- 7.3 Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen sowie transparente Brüstungen sind mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen und stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
- 7.4 Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Verlauf des Verfahrens unter Einbeziehung der Naturschutzbehörden geregelt. Entsprechende Flächen und Maßnahmen werden festgesetzt. Es ist derzeit beabsichtigt, den Ortsrand östlich der Bauflächen als Ausgleichsmaßnahme (z.B. mit Hecken oder Obstbäumen) zu gestalten. Die Kosten der Gestaltung der Ausgleichsfläche sowie der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme sollen vom Grundstückseigentümer getragen werden.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Auf den Grünflächen im Plangebiet sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer Laubbaum oder wahlweise 5 heimische Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene heimische Laubbäume und Gehölze sind hierauf anrechenbar.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer, die zu mindestens 70 % begrünt sind. Die Substratdicke der Begrünung beträgt mindestens 12 cm.

Staffelgeschosse sind nach Süden und Osten mindestens 2 m von der Gebäudekante zurückzusetzen. Die Fassade der Staffelgeschosse ist von den darunter liegenden Vollgeschossen gestalterisch abzusetzen.

2 Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Straßenseitig sowie zum offenen Landschaftsraum sind als ausschließlich offene Einfriedungen bis 150 cm Höhe oder Hecken zulässig.
- 2.2 Unzulässig ist, auch für nicht straßenseitige Einfriedungen, die Verwendung von Kunststoffen; dies gilt auch für Bespannungen, Verkleidungen und Einflechtungen.

3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG)

Das auf den Gründächern anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen geeigneter Größe zu sammeln (mindestens 10 Liter je m² angeschlossene Dachfläche) und für die Bewässerung der Grundstücksfreiflächen zu verwenden. Hinweis: Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bedarf einer vorherigen Filterung.

C HINWEISE

1 Beseitigung von Niederschlagswasser

- 1.1 Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und befestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.
- 1.2 Der Überlauf der vorgeschriebenen Zisternen ist vorzugsweise über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ersatzweise ist z.B. die unterirdische Versickerung über eine Rigole möglich.
- 1.3 Besteht keine Möglichkeit der Versickerung, z.B. bei nicht versickerungsfähigem Boden, ist das zu beseitigende Niederschlagswasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzugeben. Die örtliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit der Stadt Michelstadt abzustimmen.

2 Bodendenkmäler

- 2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).