

Textliche Festsetzungen

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

Planungsstand:	Entwurf, Arbeitsstand 26.02.2026 Unterlagen für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3a BauGB
Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Michelstadt Fachbereich Planen und Bauen
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek Roßdörfer Straße 72 64287 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 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd" besteht aus drei Teilgeltungsbereichen:

- Der Teilgeltungsbereich 1 (Eingriffsfläche) ist planzeichnerisch festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- Der Teilgeltungsbereich 2 (erste Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 212, Flur 13 auf der Gemarkung Michelstadt und umfasst 1.295 qm Fläche.
- Der Teilgeltungsbereich 3 (zweite Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 14, Flur 4 auf der Gemarkung Stockheim, und umfasst 1.134 qm Fläche.

B 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.
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf 500 m² nicht unterschreiten und 800 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Abweichungen vom Mindest- bzw. Höchstmaß um bis zu 50 m² zugelassen werden.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind planzeichnerisch festgesetzt.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die planzeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen und von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Stützwände zur Sicherung des natürlichen Geländes. **Mindestens 30 % der Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen. Unzulässig sind die Anlage von Schottergärten sowie die Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht.

8.2 Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit offenem Pflaster oder mit wassergebundenen Oberflächen auszuführen. Der Unterbau ist versickerungsfähig herzustellen.

8.3 Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen sowie transparente Brüstungen sind mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen und stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

8.4 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.

8.5 Das bestehende Grünland in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 sind in Streuobstwiesen umzuwandeln. Die Flächen sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und wie im Umweltbericht in Kapitel 6.3 beschrieben zu bepflanzen und zu unterhalten.

9 Beschränkung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung von Holzverbrennungsöfen ist nur in Verbindung mit der Installation von aktiven Partikelabscheidern zulässig.

10 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 30 % mit Solarkollektoren zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zu belegen.

11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Auf den Wohnbauflächen sind je angefangene 300 m² Baufläche jeweils 1 Laubbaum oder wahlweise 5 Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

11.2 Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Vorhandene heimische und standortgerechte Pflanzen sind auf die Pflanzgebote anrechenbar.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Bei Steildächern ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße auszurichten. Die Dachneigung beträgt maximal 30°.

Flachdächer sind mindestens zu 70 % zu begrünen. Die Substratdicke der Begrünung beträgt mindestens 12 cm. Solarkollektoren, die oberhalb der Dachbegrünung vorgesehen werden, sind nach Süden auszurichten. 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

(§ 91 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 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.

D HINWEISE

1 Gefährdungen durch Bodenerosion und Starkregen

Die Baugebiete liegen in einer Region mit dem Starkregenhinweisindex „Hoch“. Aufgrund der durchschnittlichen Hangneigung von ca. 17% wird gemäß der Fließpfadkarten ein Risiko der Kategorie „stark gefährdet“ für mögliche Erosionsschäden und Bodenverlagerungen ausgewiesen. Es wird empfohlen, entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

2 Beseitigung von Niederschlagswasser

2.1 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 ortsnahe versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

2.2 Der Überlauf der vorgeschriebenen Zisternen soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ersatzweise soll die unterirdische Versickerung über eine Rigole geprüft werden. Die Erlaubnis für eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser gemäß §§ 8 und 9 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Entsprechende Nachweise sind im Vorfeld abzustimmen und dem Einleitungsantrag beizufügen.

2.3 Falls eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das zu beseitigende Niederschlagswasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzugeben. Die maximale Abgabemenge beträgt 20 l/(s*ha) [Liter je Sekunde und Hektar].

2.4 Seitens der Stadt Michelstadt und des Abwasserverbands wird angeregt, auf dem westlich gelegenen Baugrundstück eine gemeinsame private Retentionsanlage für alle Grundstücke im Plangebiet zu errichten, um Kosten und Aufwand gering zu halten. Diese wäre privatrechtlich über Baulasten bzw. Dienstbarkeiten abzusichern.

3 Bodenschutz

3.1 Um eine zusätzliche Verdichtung des Bodens während der Bauzeit zu vermeiden, sollte die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen) nur auf bereits versiegelten, geschotterten Flächen erfolgen. Zum An- und Abtransport von Baumaterialien (Schotter, Bodenabtrag etc.) mit Baufahrzeugen sind vorzugsweise die Bereiche zu

befahren, die im Bestand bereits versiegelt/ geschottert sind bzw. die in der Planung versiegelt werden sollen (u.a. Planstraße). Eine Verwendung von Baggermatten sollte bei den empfindlichen Böden im Gebiet angestrebt werden. Bauzäune sollten um die Flächen errichtet werden, um sensible Bereiche vor dem Befahren und vor Verunreinigungen zu schützen.

- 3.2 Eine sachgerechte Zwischenlagerung und ein fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Verdichtungen im Unterboden sollte nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens erfolgen.
- 3.3 Das im Naturraum seltene Gesteins- und Erdmaterial soll gesichert und wieder vor Ort eingebracht werden. Denkbar ist beispielsweise eine Verwertung für biotopgestaltende Maßnahmen.
- 3.4 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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4 Wasserschutz

- 4.1 Beim Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen sollten keine Fahrzeuge oder Maschinen eingesetzt werden, bei denen die Gefahr des Auslaufens von Betriebsmitteln besteht. Es sind entsprechende Bindemittel auf der Baustelle bereit zu halten, die im Falle eines Auslaufens sofort eingesetzt werden können. Eine Betankung von Fahrzeugen ist nur auf versiegelten Flächen gestattet.
- 4.2 Die Abfälle der Baustelle sind (Restbaustoffe, Behälter von Betriebsstoffen etc.) sind auf versiegelten Flächen zwischenzulagern und in regelmäßigen Abständen zu entsorgen.

5 Bodendenkmäler

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).