Stadt Michelstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 90 "Ärztehaus"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Zu- und Ausfahrtsbereich zu oberirdischen Einzelstellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten zu oberirdischen Stellplatzanlagen und Tiefgaragen
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz Gesamtanlage Steinbach
- Naturschutzgebiet Steinbacher Teich und Fürstenauer Park

Hinweise

- Gebäudebestand
- Böschung, Bestand
- Höhenpunkt in Meter ü. NN
- Schachtdeckel
- Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

Es ist ein Wohn- und Geschäftshaus für Arztpraxen, andere freie Berufe und maximal 5 Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II als Höchstmaß
maximale Gebäudehöhe:	213 m ü. NN

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO samt ihren Zufahrten sowie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u.Ä. sowie durch Solaranlagen um bis zu 2 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baugrenze darf um bis zu 0,5 m überschritten werden soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
Zur Errichtung von Dachüberständen, Überdachungen von Eingängen sowie Lichtschächten darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Überdachung des Haupteinganges mitsamt der zugehörigen Seitenwandflächen darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,5 m überschreiten, sofern ihre Grundfläche maximal 16 m² beträgt.
Innerhalb der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude und Gebäudeteile nur als Kellergeschoss sowie als (Tief-) Garagengeschoss zulässig.

Bauweise

offene Bauweise

Oberirdische Teile von Keller- und (Tief-)Garagengeschossen sind mit einem Abstand von mindestens 1 m zur südlichen Nachbargrenze zulässig. Für Außentreppen darf der Abstand auf bis zu 0,6 m reduziert werden.

Stellplätze und Garagen / Zufahrten

Die Errichtung von Garagen (inkl. Carports), Tiefgaragen sowie oberirdischen Stellplätzen samt zugehöriger Außentreppen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Zu- und Ausfahrten zu oberirdischen Einzelstellplätzen, zu oberirdischen Stellplatzanlagen sowie zu Tiefgaragen sind nur innerhalb des im Planbild zeichnerisch festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiches zulässig.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm) mit einem standortgerechten Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) vorzunehmen und im Bestand zu erhalten.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung , Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im Vorhabengebiet sind auf mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche des obersten Geschosses von Hauptgebäuden Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen im Beurteilungszeitraum Tag dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmschutzbereiches III nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße in jedem baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

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

Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur energiesparende Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse (Full-Cut-Off, upward light ratio ULR=0), die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahlende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig. Ein Abstrahlen in die Umgebung, eine Dauerbeleuchtung der Außenbereiche sowie eine nächtliche Fassadenbeleuchtung sind unzulässig.

Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind an den vorhandenen Baumbestand mindestens 2 Nistkästen mit eine Fluglochdurchmesser von 28 mm sowie mindestens 2 Spezialnistkästen für Baumläufer anzubringen. Die Nistkästen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Dachform

Es sind nur Flächdächer zulässig.

Dachbegrünung

Mindestens 80 % der Dachflächen des obersten Geschosses von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Dächer von Kellergeschossen und Tiefgargen sind zu begrünen, sofern sie nicht überbaut oder für bauliche Anlagen wie beispielsweise oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege in Anspruch genommen werden .

Eine Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen der Solarnutzung ist zulässig. Die Solaranlagen sind dabei in aufgeständerter Form und in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden sind vollständig zu begrünen.

Das flächenhafte Auslegen von Splitt, Kies und Schotter zur Gartengestaltung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern sie eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten.

Kennzeichnung

Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet.
Die Ergebnisse und Aussagen der vorliegenden "Geotechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Allee 17 in Michelstadt" vom 08.09.2022, GeoConsult Hamm, Weiterstadt sind zu beachten.

Hinweise

Baumfällungen und Rodungsarbeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Es wird insbesondere auf die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in § 39 BNatSchG hingewiesen.

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)

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei 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/ 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Hinweise

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen insb. den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu diesen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ist zu beachten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Vorschlagsliste 1

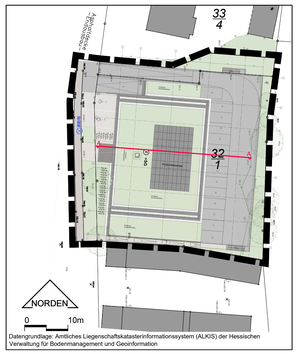
Bäume frosthart, Trockenheit und Hitze vertragend

Acer campestre "Elsrijk" (Feld-Ahorn "Elsrijk")
Acer zoeschense "Annae" (Zoeschener "Annae")
Acer x freemanii "Autumn Blaze" (Herbst-Flammen-Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
Carpinus betulus "Lucas" (Säulen-Hainbuche "Lucas")
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Sophora japonicia "Regent" (Schnurbaum "Regent")
Ulmus Hybride "Lobel" (Ulme "Lobel")
Ulmus Hybride "Columella" (Ulme "Columella")

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

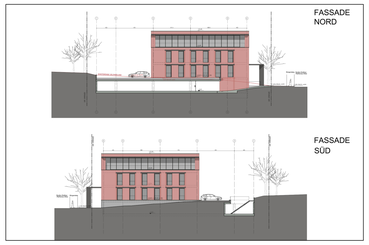


Zeichenerklärung

- Neubau Vorhaben, oberirdisch
- oberirdische Stellplätze (Pkw, Fahrrad) sowie Zufahrten und Wege, oberirdisch
- Dachbegrünung, extensiv
- Grünflächen
- Bestandsbäume (Erhalt)
- Zufahrt Tiefgarage
- Splittflächen
- Photovoltaikanlagen
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

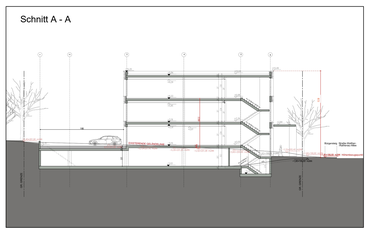
Vorhabenträger
Herr
Ulrich von Christen
Erbacher Straße 40
64720 Michelstadt

Vorhabenbeschreibung:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses für bis zu 10 Arztpraxen bzw. bis zu 5 Wohnungen mit einer Tiefgarage für 38 Stellplätze sowie 16 oberirdischen Stellplätzen.

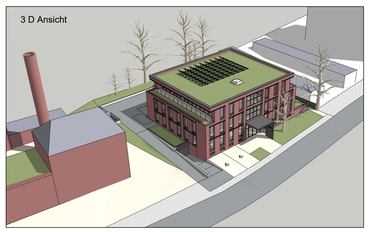




Schnitt A - A



3 D Ansicht



Projektplanung	ARCHITEKT D•A•S ARCHITEKTURBÜRO	
	FRIEDENSPLATZ 12 64283 DARMSTADT	TEL. 06151-917161 FAX.06151-50164770

Verfahrensvermerke

Einleitung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.05.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.01.2026 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet

Veröffentlicht im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026 mit mindestens zeitgleicher öffentlicher Auslegung.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 15.09.2026

Datum _____ Bürgermeister _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt am 15.09.2026 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 90 "Ärztehaus", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Michelstadt.

Datum _____ Bürgermeister _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 04 / 2025

Bekanntmachung

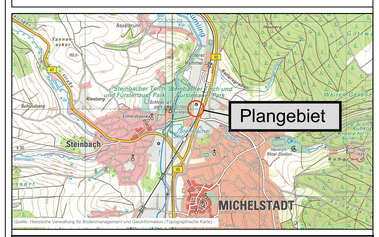
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Bürgermeister _____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018, GVBl. I S. 198

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 90 "Ärztehaus" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Michelstadt Nord" sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 "Baugebiet Schloss Fürstenau" in allen ihren Festsetzungen.



Stadt Michelstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 90 "Ärztehaus"

Maßstab : M 1:500 Auftrags-Nr. : C50006-P	Stand : Sept. 2026

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz
telefon (060 71) 493 33
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\C5\C50006\Entwurf\C50B1007 SB Sept2026 PC50006 - P.dwg