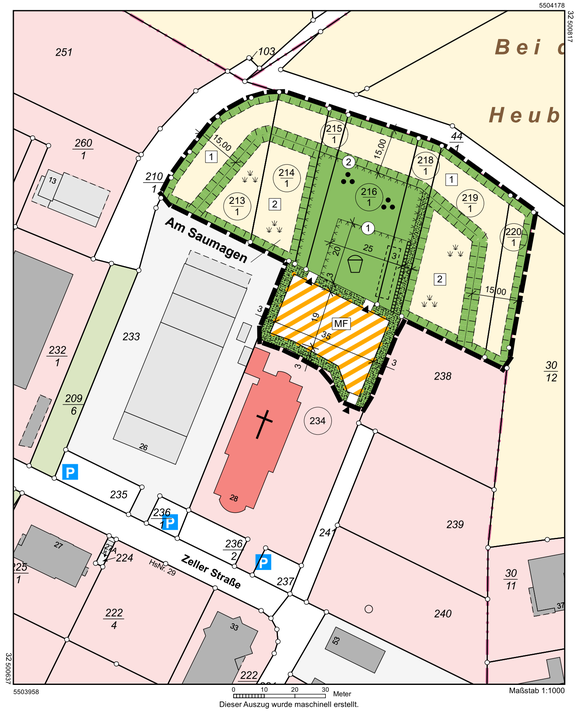


Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

HAMM ARCHITEKTEN INGENIEURE
M. A. Architektur Alexander Hamm
Lindleystraße 12
60314 Frankfurt am Main
Tel.: 069 - 20 73 53 51

STADT MICHELSTADT

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Zeller Straße Nord"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

für die Flurstücke Gemarkung Michelstadt, Flur 11 Nr. 213/1, 214/1, 215/1, 216/1, 218/1, 219/1, 220/1 und 234 (Teilfläche)

1. Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

Grundstücksgrenzen, Grenzsteine

216/1 — Flurstücksnummer

Saumagen — Lagebezeichnung

1.2 Planzeichen

1.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1.Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.2.2.1 [1] Zweckbestimmung: Artenreicher Gehölzsaum

1.2.2.2 [2] Zweckbestimmung: Extensive Mähwiese

1.2.3 Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.3.1 Zweckbestimmung: Strauch- und Heckenpflanzung

1.2.3.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

1.2.3.3 Zweckbestimmung: Parkanlage

1.2.3.4 Extensive Mähwiese

1.2.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1.2.4.1 MF — Zweckbestimmung: Multifunktionsfläche

1.2.4.2 Zugänge / Zufahrt

1.2.5 Stützmauer (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Zaun — (1) Stabgitterzaun (2) Naturzaun

1.2.6.2 6,5m — Bemaßung

1.2.6.3 Standort Geräteschuppen des Spielplatzes (optional, unverbindlicher Vorschlag)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Festsetzungen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB

2.1.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nummer 1 ist der bestehe Strauch- und Baumbestand zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Es sind dichte Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten heimischen Sträuchern (75%) und Bäumen (25 %) entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen, diese sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen (artenreicher Gehölzsaum).

2.1.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nummer 2 ist die Fläche als extensive Mähwiese anzulegen und zu unterhalten, abschnittweise Mahd im 2-jährigen Turnus (gelenkte Sukzession). Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

2.1.3 Auf der privaten Grünfläche, Zweckbestimmng Spielplatz sind 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist, soweit es die Spielplatzfunktion zulässt, als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

2.1.4 Auf der privaten Grünfläche, Zweckbestmmung Parkanlage sind 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

2.1.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Multifunktionsfläche ist als Schotterrasenfläche auszuführen. Sie dient als verkehrssicherer Zugang zum Spielbereich, als Veranstaltungsfläche für Veranstaltungen der christlichen Gemeinde Michelstadt und als Parkfläche bei Gottesdiensten und weiteren Vranstaltungen der christlichen Gemeinde Michelstadt. Bauliche Anlagen sin nicht zulässig.

2.1.6 In der privaten Grünfläche Zweckbstimmung Strauch- und Heckenpflanzung ist vorhandener Gehölzbestand zu erhalten und durch Strauch- und Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste als dichte umlaufende Heckenzone zu ergänzen.

2.1.7 Die dargestellte hangsichernde Stützmauer ist als naturnahe Trockenmauer aus großformatigen Steinblöcken auszuführen, Stützhöhe max. 1,10 m

2.1.8 Der Naturzaun (Benjeshecke) ist in einer Breite von 1,0 m auszuführen. Durch geeignetes Einbringen von Totholz in der Zaunbsis ist die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2.2 Hinweise

2.2.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG: Die Baufeldvorbereitung sowie Gehölzrückschnitte und Rodungen dürfen nur zum Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit (01.Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.

2.2.2 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Heuberg der Stadt Michelstadt. Die entsprechende Verordnung vom 17. Juni 1974 (StAnz. 24/1974 S. 1098) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

2.2.3 „Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind, nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen."

3 Pflanzliste

3.1 Artenreicher Gehölzsaum

3.1.1 Sträucher

Eingriffger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)

3.1.2 Bäume

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus silvestris)
Esche (Fraxinus exclsior)

4 Vermerke

4.1 Verfahrensvermerke

4.1.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 09.06. 2026
ortsübliche Bekanntmachung im Odenwälder Echo 13.06. 2026
www.michelstadt.de 13.06. 2026

4.2 Beteiligung nach § 13 BauGB

4.2.1 Beteiligung der Offentlichkeit, öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

ortsübliche Bekanntmachung im Odenwälder Echo 13.06. 2026
www.michelstadt.de 13.06. 2026
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 20.06. 2026
bis 20.07. 2026

4.2.2 Beteiligung der Behörden und TÖB gem. §4 Abs.2 BauGB

Anschreiben an die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom: 19.07. 2026
bis 23.07. 2026

4.3 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

15.09. 2026

4.3.1 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am: 15.09. 2026

4.4 Ausfertigung

4.4.1 Der Bebauungsplan " 2. Änderung des Bebauungsplanes Zeller Straße Nord" im Verfahrennach § 13 BauGB der Stadt Michelstadt, Kernstadt, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Michelstadt, _____2026 Siegel

_____
Dr. Tobias Robischon
Bürgermeister

4.5 Inkrafttreten

4.5.1 Der Bebauungsplan (Satzung) " 2. Änderung des Bebauungsplanes Zeller Straße Nord" ist aus dem wirsamen Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ortsübliche Bekanntmachung im Odenwälder Echo _____2026
www.michelstadt.de _____2026

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Michelstadt, _____2026 Siegel

_____
Dr. Tobias Robischon
Bürgermeister



Übersichtskarte (nicht massstäblich)

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

STADT MICHELSTADT
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Zeller Straße Nord"
für die Flurstücke Gemarkung Michelstadt, Flur 11 Nr. 213/1, 214/1, 215/1, 216/1, 218/1, 219/1, 220/1 und 234 (Teilfläche)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

HAMM ARCHITEKTEN INGENIEURE
M. A. Architektur Alexander Hamm
Lindleystraße 12
60314 Frankfurt am Main
Tel.: 069 - 20 73 53 51