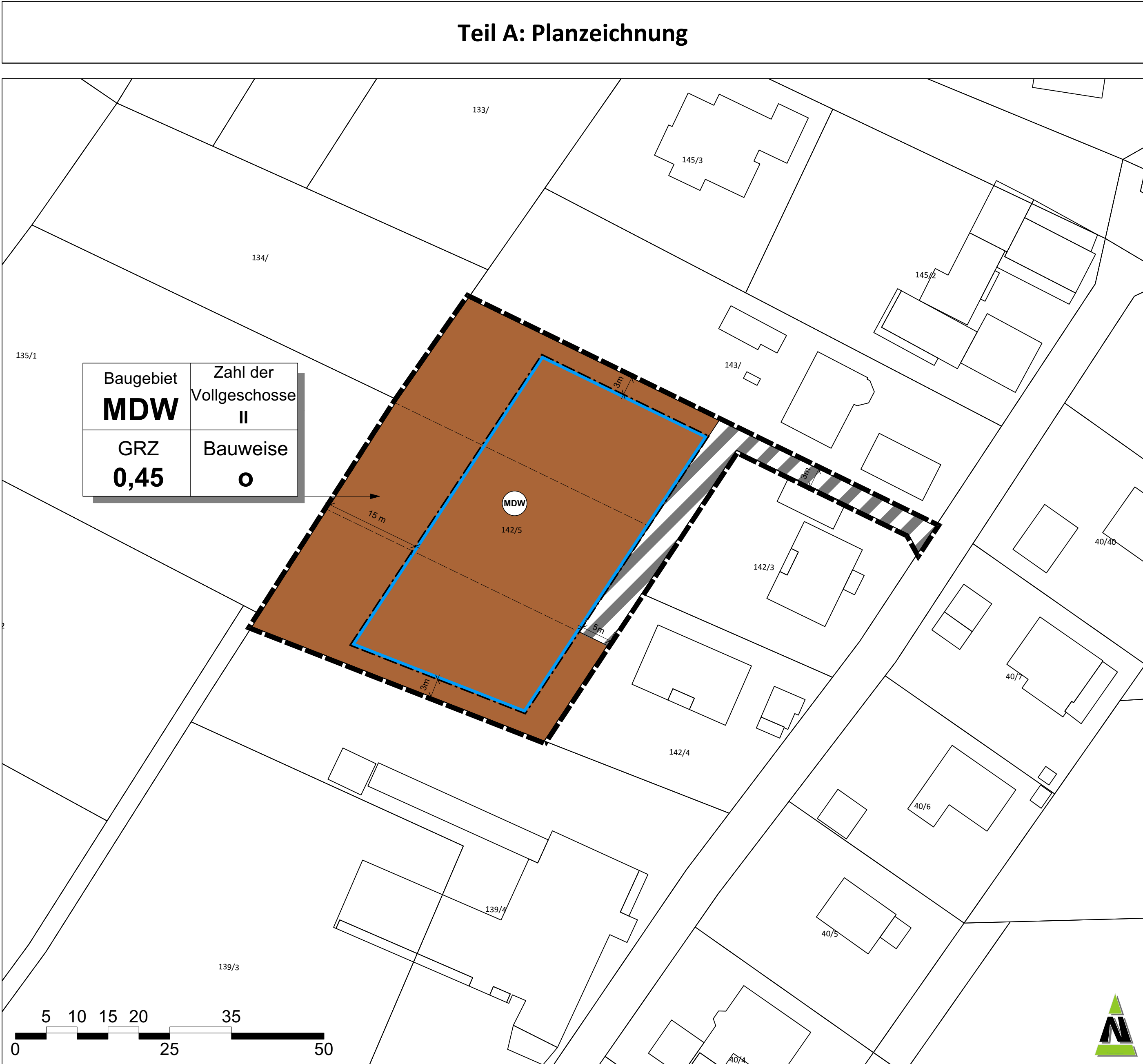




Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
- siehe Planzeichnung
- Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Zulässige Arten von Nutzungen
- Wohngebäude
 - Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht zulässige Arten von Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigen Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone
- Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,45 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone
- Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Gebiet auf max. 1 Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone
- Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das gesamte Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- siehe Planzeichnung
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Zufahrten zu den Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
6. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- siehe Planzeichnung
- Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als private Erschließungsfläche festgesetzt.
7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird der Ortskanalisation zugeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierbei sind Wiesenflächen zu entwickeln im Wechsel mit Strukturelementen (z.B. Gehölzgruppen, Obstbäume, Blühstreifen oder Trockenmauern). Alternativ zur gärtnerischen Nutzung, ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft "Hessisches Bergland" (Produktionsraum 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.
- Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:
- | | |
|---|---|
| Pflanzliste Laubbäume | Pflanzliste Sträucher |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | Zweigflügler Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) |
| Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) | Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) | Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| Heimische Obstbaumsorten | Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
- Pflanzqualität
- Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:
- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
 - Heister: 2xv. ab 100 m
 - Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm
- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,45

Grundflächenzahl

II

Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

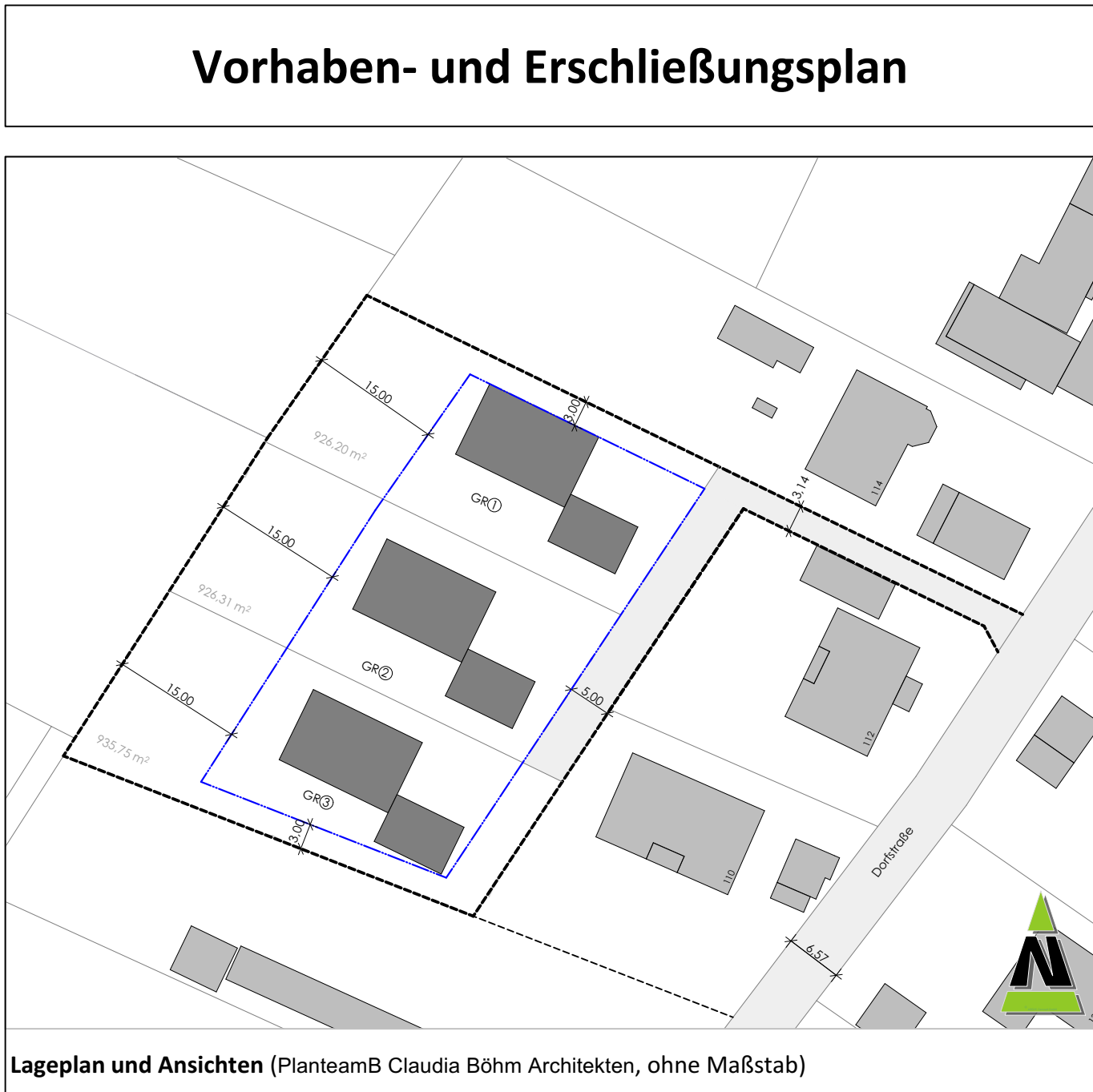


interier privater Erschließungsweg

Sonstige Planzeichen



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



Hinweise

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 (1) HWG vor Baubeginn bei der Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises anzuzeigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 37 (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 HDöSchG
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 sichern.

Kampfmittel
Es besteht kein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Land:
Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (GVBl. S. 584).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDöSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG) vom 28. September 2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, bez. S. 701).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSicG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379).

Hessisches Waldgesetz (HWWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 2022 (GVBl. S. 126).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Dorfstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Michelstadt ortsüblich bekannt gemacht.

Michelstadt, den _____

Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom _____ bis _____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt hat in ihrer Sitzung am _____ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen und zur Einsicht im Internet zur Verfügung gestanden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt hat in ihrer Sitzung am _____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom _____ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Dorfstraße" wurde in der öffentlichen Sitzung am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausfertigung

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Dorfstraße" wird hiermit ausfertigt.

Michelstadt, den _____

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am _____ ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Michelstadt, den _____

Der Bürgermeister

