

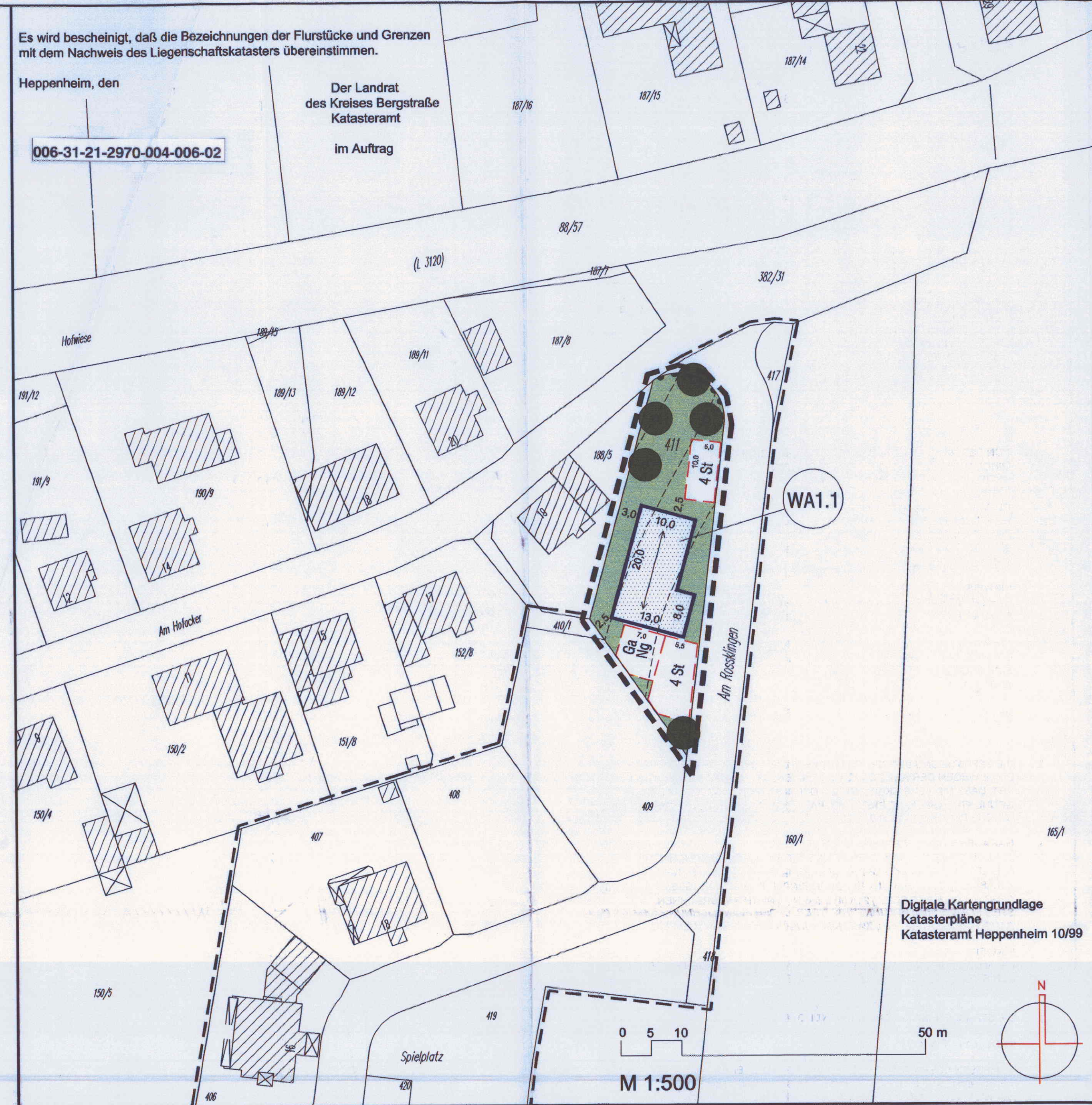
Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
Katasteramt

im Auftrag

006-31-21-2970-004-006-02



Digitale Kartengrundlage
Katasterpläne
Katasteramt Heppenheim 10/99

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Die Hofäcker", 1. Änderung



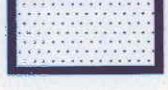
Vorhandene Grundstücksgrenze



Bestehende Bebauung / Haupt- und Nebengebäude



Baugrenze § 23 (3) BauNVO



Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO



Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO



Hauptfirstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ga

Garagen

Ng

Nebengebäude

St

Stellplätze



Anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Höhenlinien in Meter über NN



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Textfestsetzungen

006-31-21-2970-004-006-02

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		GRZ ODER GR IN M ²	GFZ ODER GF IN M ²	BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN				
WA 1.1	ALLG. MEINER WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. 3	II	WANDHÖHE MAX. 4,5 M	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, § 22 (2) BAUNVO

1. VON DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (FREIFÄCHE) IST MINDESTENS 60 % ALS GRÜN- ODER GARTENFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN (§ 9 (1) 20 UND 25A BAUGB). DIE ZU BEGRÜNENDEN FLÄCHEN SIND MIT STANDORTÜBLICHEN GEHÖLZEN GEMÄSS NACHFOLGENDER PFLANZLISTE ZU BEPFLANZEN. PRO GRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN HOCHSTAMM (LAUBBAUM, OBSTBAUM) ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN. DIE ZU BEGRÜNENDEN FLÄCHEN SIND ZU 30 % MIT BÄUMEN BZW. STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN, WOBEI EIN BAUM 10 M² UND EIN STRAUCH 1 M² FLÄCHE ENTSpricht.

HINWEIS: STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE SONSTIGE NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 BAUNVO KÖNNEN NICHT TEIL DER GRÜNFLÄCHE SEIN.

DIE IM ÄNDERUNGSBEREICH FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN ZUR AUSWAHL STEHENDEN PFLANZEN RICHTEN SICH NACH DER PFLANZLISTE IM ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG ZU DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.

DAS ANPFLANZEN VON KONIFERN ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG IST NICHT ZUGELASSEN.

2. DIE BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN IST NUR ZULÄSSIG, WENN DIESE WEGEN DER ART DER NUTZUNG DIES ERFORDERN UND ZWAR IN DER ART, DASS DIE VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER AUF DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE ERFOLGEN KANN (Z.B. WASSERGEKUNDE DECKE, RASENSTEINE), (§ 9 (1) 20 BAUGB).

3. GARAGEN SIND MINDESTENS 5,00 M VON DER STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE ZURÜCKZUSETZEN. IHRE ERRICHTUNG IST NUR AN DEN BEZEICHNETEN STELLEN ODER INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE ZULÄSSIG (§ 9 (1) 4 BAUGB). BEI EINEM EINBAU IN DAS WOHNGEBÄUDE IST DIE GESCHLOSSFLÄCHE GEM. § 21A (4) 3 BAUNVO NICHT ANZURECHNEN. STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER, IN DER PLANZEICHNUNG GEM. § 9 (1) 4 BAUGB AUSGEWIESENEN, ZWECKGEBUNDENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG

HINWEIS: DIE ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN ERGIBT SICH AUS DER STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE VOM 24.05.1996.

4. DIE STRASSENSEITIGE AUSSENWANDHÖHE IST FESTGELEGT IM WA 1.1 AUF MAXIMAL 4,5 M,

GEMESSEN ÜBER OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT (TRAUFSTÄNDIGE GEBÄUDE) BZW. BIS ZUR WAAGRECHTEN GRUNDLINIE DER GIEBELFLÄCHEN (GIEBELSTÄNDIGE GEBÄUDE), JEWEILS IN DER MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDEKANTE. NICHT ANGERECHNET WERDEN, MIT DER AUSSENWAND BÜNDIGE ZWERCHHÄUSER/ ZWERCHGIEBEL UND VOR DIE AUSSENWAND TRETENDE TREPPENHÄUSER, SOWIE HÖHERE WANDABSCHNITTE AUFGRUND VON RÜCKSPÜNGEN DER AUSSENWAND, MIT NICHT MEHR ALS 2,0 M LÄNGE.

5. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IST IM WA 1.1 AUF MAXIMAL 2 PRO EINZELHAUS BEGRENZT.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

6. ALS DACHFORMEN SIND SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG, MIT EINER DACHNEIGUNG VON 22° BIS 38°.

7. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EINE BESTMÖGLICHE LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG GEWÄHRELEISTET IST, D.H. NICHT LEBENDE INFRIEDUNGEN SIND MIT EINER LEBENDEN HECKE ZU HINTERPFLANZEN. THUJA- (LEBENSBAUM-) HECKEN ODER CHAMAECYPARIS- (SCHEINZYPRESSEN-) HECKEN SIND DABEI NICHT ZUGELASSEN.

EMPFEHLUNG: DIE BEWIRTSCHAFTUNG DER HAUSGÄRTEN UND DER GRÜNFLÄCHEN SOLLTE NACH DEN METHODEN DES "ORGANISCHEN LANDBAUS" DURCHFÜHRT WERDEN, D.H. BIOZIDE UND MINERALISCHE VOLLDÜNGER SOLLTEN NICHT ANGEWENDET WERDEN. ALLE RASENFLÄCHEN AUF DEN PRIVATEN ZU BEGRÜNENDEN FLÄCHEN SOLLTEN ALS EXTENSIVE RASENFLÄCHE UNTERHALTEN WERDEN.

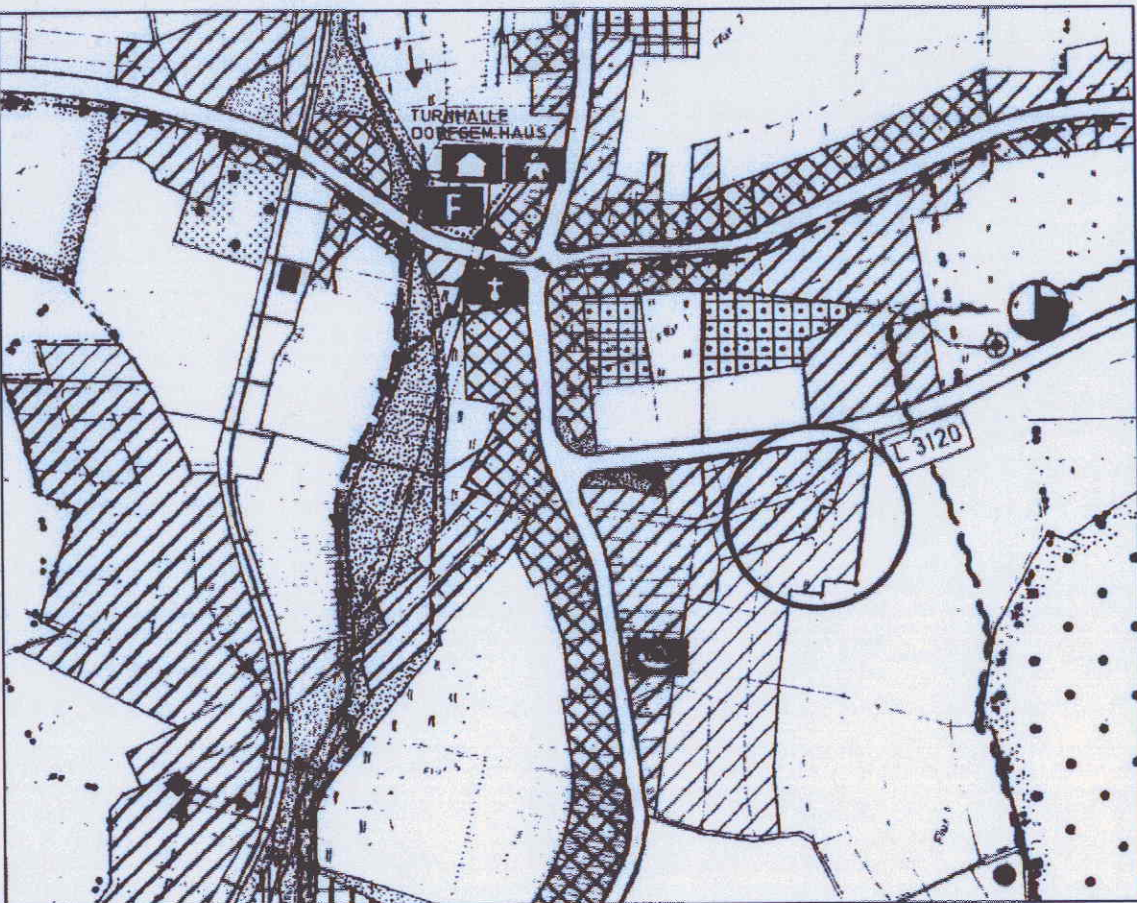
HINWEIS: DER HINWEIS AUF DIE ANZEIGEPFLICHT GEM. § 20 DENKMALSCHUTZGESETZ IST IN DIE BAUANTRÄGE MITAUFZUNEHMEN.

ZU DIESEM PLANWERK GEHÖRT DER ANLAGEPLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG DER AUSGLEICHFLÄCHE "DIE PFERDWSIESE" VOM JUNI 1990

Gemeinde
Wald - Michelbach

Gemarkung Affolterbach - Flur 1

Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
>Die Hofäcker< Änderung (2)



Grundlagen der Bebauungsplanung sind das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468), die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 1996 (GVBl. I, S. 102), die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 547), die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), mit Änderungen vom 27. Februar 1998 (GVBl. I, S. 34).

Die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch den Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 1.6.-NOV.-1999

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 2.2. NOV. 1999

Wald-Michelbach, den 1.0. JAN. 2000

Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 1.7. NOV. 1999 in der Zeit vom 1.7. NOV. 1999 bis zum 0.5. JAN. 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wald-Michelbach, den 1.0. JAN. 2000

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 1. DEZ. 1999 bis zum 0.3. JAN. 2000

Die Offenlegung wurde am 2.2. NOV. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wald-Michelbach, den 1.0. JAN. 2000

Der Beschluß der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 1.3. JUNI 2000

Wald-Michelbach, den 14. JUNI 2000

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 2.3. JUNI 2000

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 2.3. JUNI 2000

Wald-Michelbach, den 2.6. JUNI 2000

Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan

> Die Hofäcker < Änderung (2)

Planungsstand 11/99 2/2000

75/60

PBS Planungsbüro Büchs - Speyer am Rhein