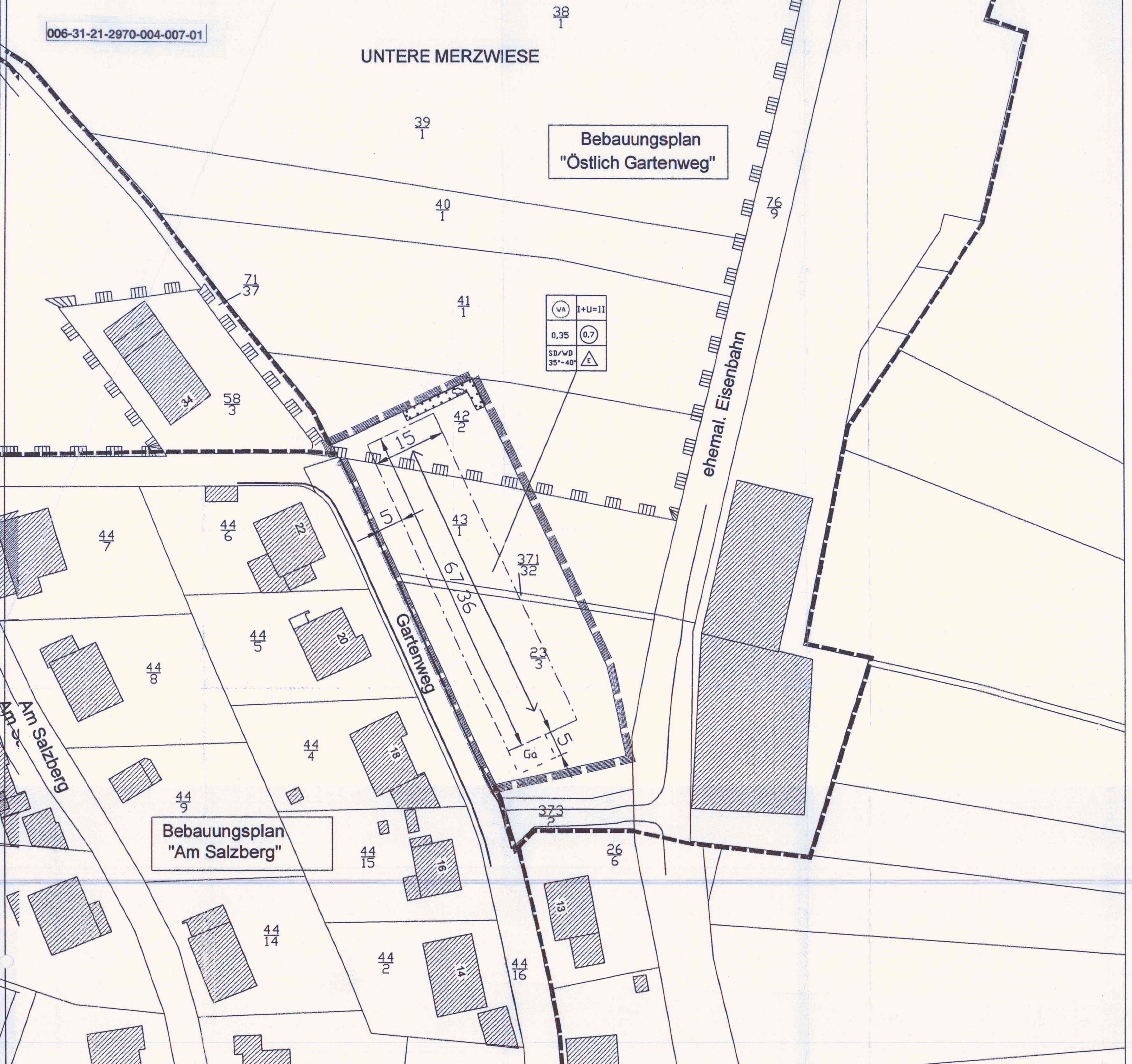
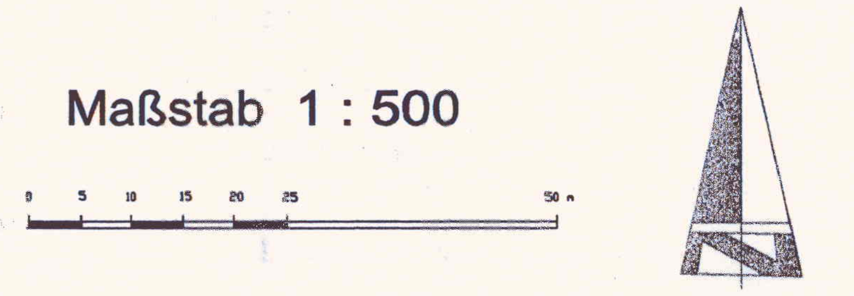
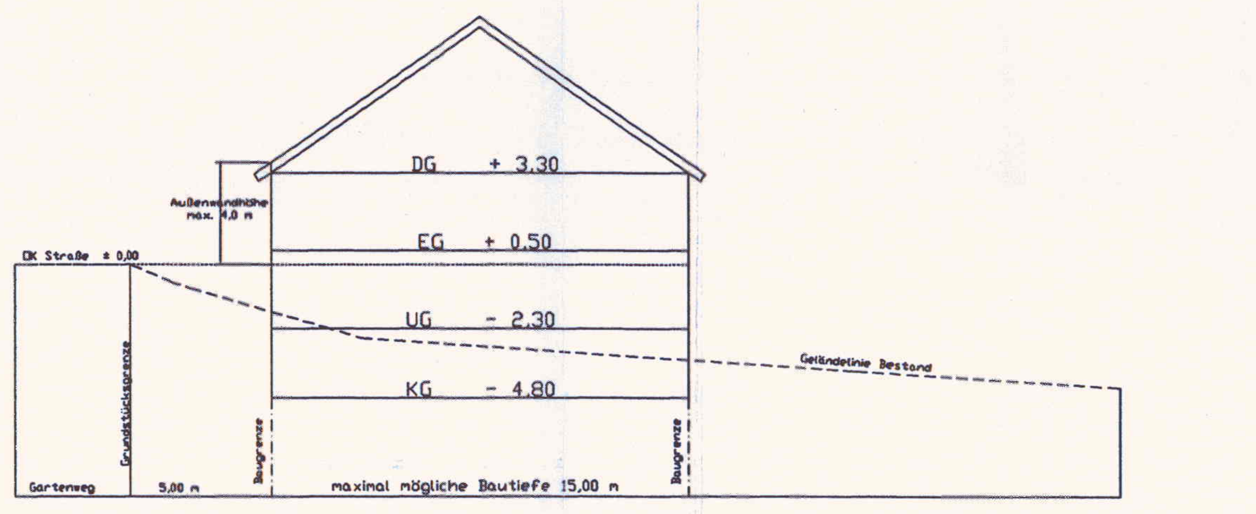
006-31-21-2970-004-007-01



Maßstab 1 : 500



Regelschnitt 1 : 200



006-31-21-2970-004-007-01

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich Gartenweg" (§ 9 (7) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbrereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Grenze der Grundstücke
2/10	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand außerhalb des Satzungsgebiets
	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Ga	Umgrenzung Garagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I+U=II	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
035	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
0,7	Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
SD/WD 35°-40°	BAUGESTALTUNG Sattel- oder Walmdach mit Dachneigung
⟷	Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
E	BAUWEISE nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
	Umgrenzung Anpflanzung Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

006-31-21-2970-004-007-01

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude gem. § 4 (2) 1 BauNVO zulässig, § 9 (1) BauGB.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) 1, 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO bestimmt.

2.2 Die **Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35** und die **Geschossflächenzahl auf 0,7** gem. § 16 (2) 1 und § 17 (1) BauNVO sowie § 19 und § 20 BauNVO festgesetzt. Diese Werte gelten für die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen baulichen Anlagen.

2.3 Die **Zahl der Vollgeschosse** ist gem. § 16 (2) 3 und § 20 BauNVO straßenseitig auf max. 1 festgesetzt.

3 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Im Änderungsgebiet ist die **offenen Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

4 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung können dann zugelassen werden, wenn dies der aktiven oder passiven Gewinnung von Sonnenenergie dient.

5 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 2 begrenzt. Dies schließt auch mögliche Wohnungen im Dach- oder Kellergeschoss ein.

6 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald- Michelbach** in der derzeit gültigen Fassung.

6.2 **Garagen** sind nur innerhalb der hierfür gem. § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 (5) BauNVO).

6.3 Ist eine Garage zugelassen, so kann wahlweise auch ein Carport errichtet werden.

6.4 **Stellplätze** sind innerhalb des ausgewiesenen 5 m Stereifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Pro Baugrundstück sind jedoch max. 2 Stellplätze im Vorgasrten zulässig.

7 Nebenanlagen gem. § 14 i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Garagen, sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche vom **max. 6 m²** zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

8 Gebäudegestaltung

8.1 Die **straßenseitige Außenwandhöhe** wird auf **max. 4 m** festgesetzt, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bei traufständigen Gebäuden.

8.2 Als **Dachformen** sind nur Sattel- oder Walmdächer zugelassen.

8.3 Die **Dachneigung** ist auf 35° - 40° festgesetzt.
Ausnahmsweise kann die nach Satz 1 zulässige Dachneigung um 5° vermindert oder erhöht werden.

8.4 **Dachaufbauten** sind grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Schleppgauben zulässig.
Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf hächstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus die Firstlänge geteilt durch zwei.
Der seitliche Abstand zur Schnittlinie der aufgehenden Giebelwand mit der Dachhaut muss mindestens 1,25 m und der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens eine Gaubenlänge betragen.
Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante des Daches liegen.
Auf einer Dachseite darf nur eine gaubenformzur Ausführung kommen.

8.5 Für die **Dacheindeckung** sind Dachziegel oder Betondachsteine in ziegelroter bis rotbrauner Einfärbung zu verwenden.
Der Einbau von Sonnenkollektoren und/oder Solarzellen ist zulässig.
Abweichende Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn es die Form und/oder die Neigung des Daches bzw. die Funktion des Gebäudes erfordern.
Zur Eindeckung der Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder es ist ein Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

8.6 Die Außenwände der Wohngebäude sind zu verputzen.Ausnahmsweise sind Holzverkleidungen und matte Verblechungen, vorrangig oberhalb der Erdgeschosszone, zulässig.

8.7 Die Standorte für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz oder Begrünung dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum her zu entziehen (§ 81 (1) 3 HBO).

9 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig, § 81 (1) HBO.

10 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Nutzung des Vorgartenbereichs als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig, § 81 (1) HBO.

11 Einfriedungen

Einfriedungen sind als **Hecke** oder als transparente **Holz-, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune** ggf. mit Hinterpflanzung auszuführen.
Ihre **max. Höhe** ist auf 1,20 m zur Straße hin und auf 1,50 m zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin festgesetzt. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gelände zulässig.
Massive Einfriedungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind nicht zulässig.

C Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO

12 Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

12.1 Der Anteil der privaten Baugrundstücke, der nach Abzug der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 BauNVO verbleibt, darf max. zu 30 % befestigt werden einschließlich der Nebengebäude, Garagen und Stellplätze.
Die zulässige Grundfläche ist dabei der rechnerische Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Grundstücksfläche x GRZ).

12.2 Der verbleibende Anteil der Grundstücksfreifläche ist als zusammenhängende Grün-/ Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

12.3 Die **Bodenversiegelung** ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Beläge wie Pflasterflächen mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decke zulässig. Sehr stark oder völlig versiegelnde Decken (wie Ortbeton, Asphalt oder in Mörtel verlegte Plattenflächen o. ä.) sind nicht zulässig.

12.4 Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein standortgerechter heimischer **Laubbaum** im Vorgarten sowie ein standortgerechter heimischer **Laubbaum oder Obsthochstammm** im hinteren Grundstücksteil zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

13 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

13.1 Anzupflanzende **Bäume** sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen.

13.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten **Gehölzpflanzungen** sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begründen.

13.3 Die **Artenauswahl** für die Gehölzpflanzung orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

13.4 Im Plangebiet stehen folgende **Pflanzenarten** zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnußss
	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

13.5 **Fassadenbegrünung** gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB
Ungegliederte und geschlossene Flächen aufgehender Außenwände mit mehr als 50 m² Fassadenflächen sind, soweit dies technisch möglich ist, mit Selbstklimmern oder Rankern zu begrünen. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Kletterpflanzen:	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
	Lonicera henryi	Geissblatt
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Rosa i.A.	Kletterrosen

14 Gewährleistung des Bodenschutzes gem. § 202 BauGB

Zur Gewährleistung des **Bodenschutzes**, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

15 Gestaltungspläne gem. § 81 HBO

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Grundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Gestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Genehmigung werden.

E Empfehlungen und Hinweise

Bei eventuell erforderlichen **Geländeaufschüttungen** innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher **Bodenabtrag** ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden **Erdaushub** möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder **Zerstören von Oberboden** auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Anfallender Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau) ist auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

Chemikalienreste sind als Sondermüll gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene **Bodenbelastungen** sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bei der Durchführung der Arbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder **archäologische Funde** oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bei der Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind die Möglichkeiten **rationeller Verwendung von Energie und Wasser** zu berücksichtigen.
Zum sparsamen Umgang mit Energie i.S.v. § 81 (2) HBO sollten alle neuentstehenden Wohngebäude im Plangebiet bereits nach dem sog. **Niedrigenergiehausstandart** errichtet werden.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in einer dafür geeigneten Zisterne auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gesammelt und für die Gartenbewässerung und/oder in einem hausinternen Brauchwassersystem verwendet werden.

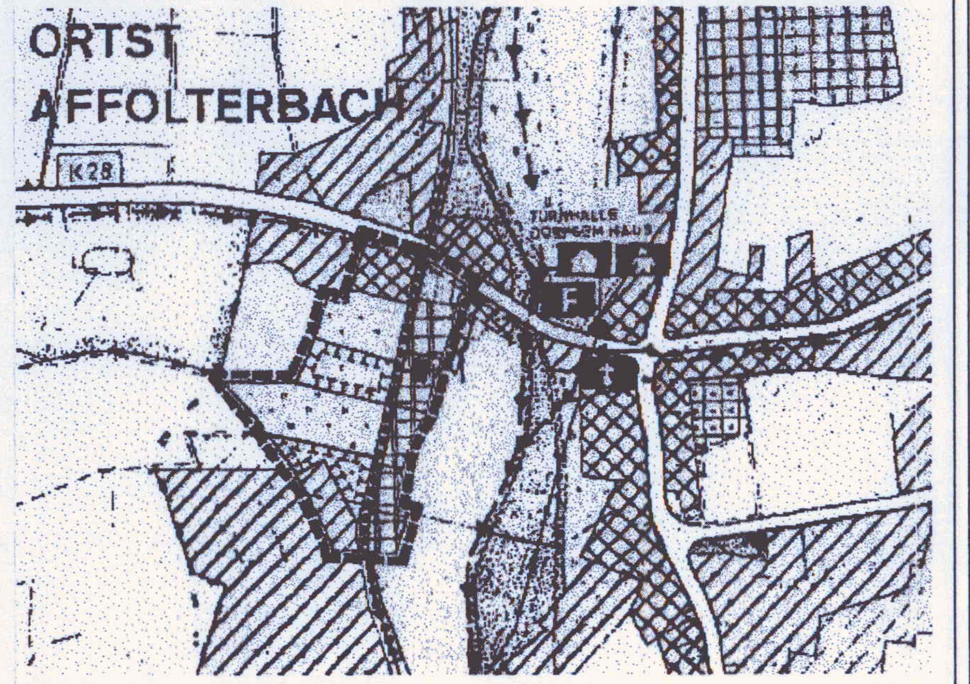
Der Einsatz von chemische **Unkrautvernichtungsmittel** und **Streusalz** ist untersagt.

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Gemarkung Affolterbach
Flur 3

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEMÄSS §13 BAUGB
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN < Östlich Gartenweg >



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
neugefasst durch Bek. vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141)
zuletzt geändert durch Art. 4 (10) des Gesetzes vom 05. 05. 2004 (BGBl. I, S. 718)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
neugefasst durch Bek. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 133)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 274)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)
in der Fassung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I, S. 1193)
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I, S. 1359)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz -HENatG-)
Neufassung vom 16. 04. 1996 (GVBl. I, S. 145)
zuletzt geändert am 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 364)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG-)
neugefasst durch Bek. vom 26. 09. 2002 (BGBl. I, S. 3830)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 06. 01. 2004 (BGBl. I, S. 2)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, S. 58)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 01. 04. 1993 (GVBl. I, S. 534)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 06. 2002 (GVBl. I, S. 342, 353)

Die Änderung des rechtwirksamen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 27.04.2004

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 06.08.2004

Wald - Michelbach, den 07.08.2004 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

---

Den von der Bebauungsplanänderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 02.08.04 bis zum 10.09.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wald - Michelbach, den 20.10.2004 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

---

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. §13 Nr.2 BauGB i. V. m. §3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 13.08.04 bis zum 14.09.2004

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Wald - Michelbach, den 20.10.2004 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

---

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 05.10.2004

Wald - Michelbach, den 20.10.2004 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

---

Die Satzung wurde mit Verfügung vom unter dem Aktenzeichen durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.
AZ:...................

Genehmigt
am 24. Jan. 2005
Az.: III 31.2- 61d 02/01 - 92

Darmstadt, den Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag Diehl-Sauer
[Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt]

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem § 10 (3) S.1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 14. April 2005

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 14. April 2005

Wald - Michelbach, den 15. April 2005 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

---

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEMÄSS § 13 BAUGB
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN < ÖSTLICH GARTENWEG >

Planungsstand 07 / 2004

PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER Dipl. Ing.
Am Königsbuckel 23 69483 WALD - MICHELBACH Tel.:06207/6777; Fax.:06207/6460; Auto: 01704408348