Höhenlinien aus einem Höhennivellment vom Mai 1993
(10 x 10 m Gitternetz) interpoliert und aufgetragen
Bezugspunkt: vorh. Schacht 356,15 m ü NN

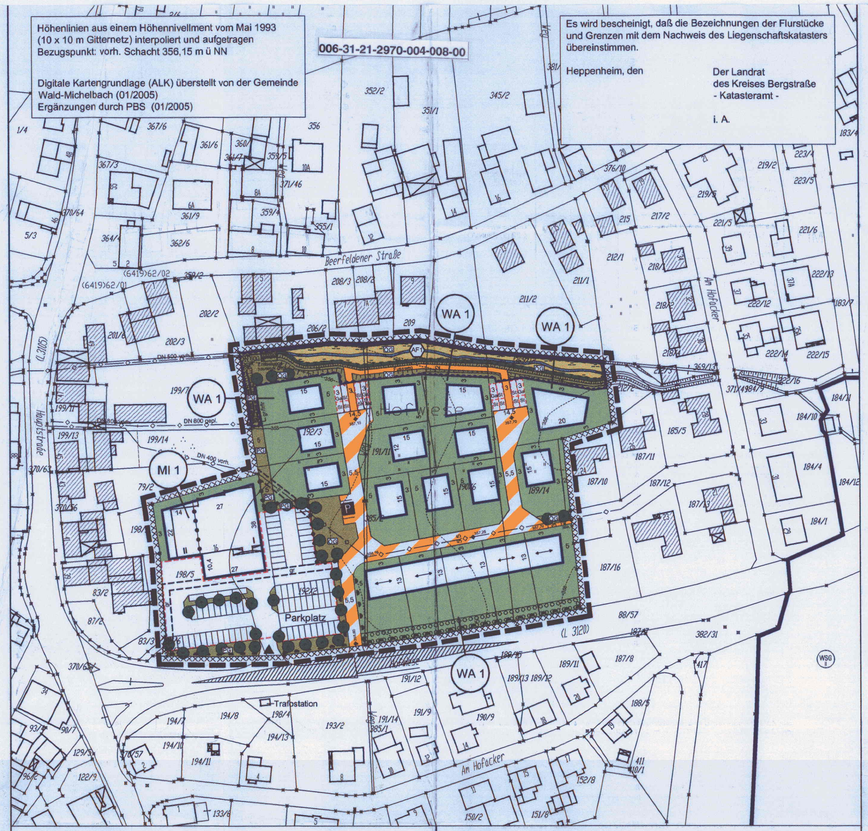
Digitale Kartengrundlage (ALK) überstellt von der Gemeinde
Wald-Michelbach (01/2005)
Ergänzungen durch PBS (01/2005)

006-31-21-2970-004-008-00

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

Heppenheim, den

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
- Katasteramt -
i. A.



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB
- WA — Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB allgemeines Wohngebiet, § 4 BAUNVO
- MI — Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB Mischgebiet, § 6 BAUNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (5) BauNVO
- Hauptfirstrichtung, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Ga | St — Flächen für Nebenanlagen, § 9 (1) 4 BauGB; Ga = Garage, St = Stellplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Einfahrt
- P — Öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Mischfläche)
- Fussweg (Fw)
- Fläche für Geh-, und Fahr- und Leitungsrecht, § 9 (1) Nr. 21 BauGB; gr/fr = Geh- u. Fahrrecht gem. TF. 7.1, lr = Leitungsrecht gem. TF. 7.2, gr = Gehrecht gem. TF. 7.3
- ÖG | PG — Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB; ÖG = öffentliche Grünfläche, PG = private Grünfläche
- Anzupflanzende Bäume, § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- AF — Ausgleichsfläche
- Fläche für anzupflanzende Sträucher und sonstige Vegetation, § 9 (1) Nr. 25a BauGB, gem. TF 10.4
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Extensiver Gewässerrandstreifen (siehe TF 11.2)
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, bei deren baulicher Nutzung besondere Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und schlechter Untergrundverhältnisse erforderlich sind.
- Fläche für die Landwirtschaft / Wiese (außerhalb)
- Extensives Grünland
- Fläche für Wald (außerhalb)
- Böschung
- Bachlauf

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch, § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- WSG II — Wasserschutzgebiet

DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Bebauung
- 357 — Höhenlinien in Meter über NN
- 357,70 — Geplante Straßenhöhe in Meter ü. NN
- Sichtdreieck gemäß RAS-K; (zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten)

0 10 20 50 75 100m

N

M 1:1.000

TEXTFESTETZUNGEN

006-31-21-2970-004-008-00

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Nutzungsschablone

Zeichen im Plan	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschoße	GR / GRZ	GFZ	Bauweise
WA 1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ohne Abs. 3 Nrn. 4 und 5	Maximal II (Traufwandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 11,00 m)	Maximal 140 m²		Offene Bauweise, nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
MI 1	Mischgebiet § 6 BauNVO hier: "Lebensmittel-einzelhandels-betrieb" § 1 (9) BauNVO	Gemäß Planeintrag I (Traufwandhöhe max. 4,50 m) II (Traufwandhöhe max. 7,00 m	0,26 max. 0,9	0,30	Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise gemäß § 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 1 - 22 BauNVO

2.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind in der Nutzungsschablone nach TF. 1 festgesetzt. Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch als Ausnahme nicht zugelassen, § 1 (6) BauNVO.

2.3 Im Mischgebiet MI 1 ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Endverbrauchermarkt) mit zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen sowie eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Marktleiter zulässig, § 1 (9) BauNVO.

2.4 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) durch die Grundflächen der Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, § 19 (4) BauNVO.

2.5 Im Mischgebiet MI 1 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zur Unterbringung der erforderlichen Kundenstellplätze und der Zufahrten auf dem Baugrundstück bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 überschritten werden, § 19 (4) S. 3 BauNVO. Bezüglich der Anforderungen an die Ausführung der Kundenstellplätze ist TF. 10.2 zu beachten.

3. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden. Von dieser Festsetzung kann dann abgewichen werden, wenn die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen dies erfordert.
Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a, 23 (5) BauNVO

Hinweis:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach vom 01.11.2003, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.

4.1 Im WA 1 sind Garagen nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2 Im MI 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen / rückwärtigen Abstandsflächen des Hauptgebäudes zur Nachbargrenze zulässig.

4.3 Garagen sind mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

5. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 (5) BauNVO

5.1 Nebenanlagen (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von maximal 6,0 m², zulässig.

6. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im WA 1 auf maximal 3 WE je Einzelhaus bzw. 2 WE je Doppelhaushälfte begrenzt. Im MI 1 ist unter den Voraussetzungen der TF. 2.3 maximal 1 WE zulässig.

7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

7.1 Die in der Planzeichnung mit "gr, fr, lr" entsprechend bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Führung eines Hochwasserentlastungsgrabens bzw einer Kanalleitung zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach zu belasten.

7.2 Die in der Planzeichnung mit "lr" entsprechend bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Führung eines Abwasserkanals zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach zu belasten.

7.3 Die in der Planzeichnung mit "gr" entsprechend bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.4 Im Bereich von Leitungstrassen sind bei Anpflanzungen die notwendigen Mindestabstände zwischen tief wurzelnden Bäumen und Versorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten, andernfalls sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Leitungen sind mit den entsprechenden Leitungsverwaltungen abzustimmen.

B Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofwiese" gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

8. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (1) Nr. 1 HBO

8.1 Die **Außenwandhöhe** ist festgelegt

im WA 1 auf maximal	**6,00 m**
im MI 1 bei I zulässigen Vollgeschoss auf maximal	**4,50 m**
bei II zulässigen Vollgeschossen auf maximal	**7,00 m**

jeweils gemessen über Oberkante der nächstgelegenen anbaufähigen Straße bis zur Schnittkante der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut (traufständige Gebäude) bzw. bis zur waagerechten Grundlinie der Giebelfläche (Giebelgrundlinie bei giebelständigen Gebäuden) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

8.2 Als **Dachformen** der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) sind nur Sattel-, Walm- oder versetzte Pultdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

8.3 Die zulässige **Dachneigung** der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) ist im WA 1 auf 30° bis 45°, im MI 1 auf 15° bis 30° (I zulässiges Vollgeschoss) bzw. 15° bis 40° (II zulässige Vollgeschosse) festgelegt. Die zulässige Dachneigung der Garagen ist auf maximal 40° festgelegt.

Flachdächer auf Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen.

8.4 Dachaufbauten sind in Form von Sattel- und Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen (Satteldach). Bei Walmdächern gilt die Länge des Firstes.

8.5 Als Dacheindeckungsmaterialien sind Tonziegel bzw. Betondachsteine mit der Färbung ziegelrot oder braun (engobiert) festgesetzt.

8.6 Werbeanlagen sind nur dann zugelassen, wenn sie mit der Nutzung des Gebäudes in einem direkten Zusammenhang stehen, an dem sie angebracht sind bzw. vor dem sie stehen.

9. Gestaltung und Bepflanzung von Einfriedungen gemäß § 81 (1) Nr. 3 HBO

9.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, transparenten Holzzäunen oder hinterpflanzten Metallzäunen sowie als Trockenmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Einfriedungen, die als Lärmschutzzäune entlang der L 3120 errichtet werden, sind als hölzerne Flecht- oder Lamellenzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.
Bei der Errichtung von Einfriedungen und Zäunen sind die notwendigen Sichtbeziehungen an den Straßeneinmündungen in jedem Falle zu berücksichtigen.

C Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB i.S.v. § 9 (1a) BauGB

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich der Baugrundstücke und Verkehrsflächen

10.1 Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Als Befestigungsmaterial sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken flächig versiegelnde Decken (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig.
Befestigte Flächen auf den privaten Wohnbaugrundstücken wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Eingangs- und Gartenwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken.
Der verbleibende Anteil der Grundstücksfreifläche ist als Grün- oder Gartenland anzulegen und zu unterhalten.

10.2 Die Kundenstellplätze im Bereich des Lebensmittelmarktes (MI 1) sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einem wassergebundenen Belag anzulegen. Empfohlen werden Rasengittersteine oder Pflaster mit breiten Rasenfugen.

10.3 Im Bereich des Parkplatzes vor dem Lebensmittelmarkt (MI 1) ist pro angefangene 5 Einstellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gem. TF 13 zu pflanzen.

10.4 Entlang der L 3120 ist für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke ein mindestens 5,0 m breiter straßenbegleitender Gehölzstreifen als Lärmschutzpflanzung und zur optischen Einbindung der Bebauung anzulegen. Die Pflanzung ist als dichte, geschlossene 3-reihige Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern, gem. TF 13 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anlage sind die Sichtdreiecke der Straßeneinmündung zu berücksichtigen.

10.5 Auf den Freiflächen der privaten Wohnbaugrundstücke ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. TF 13 anzupflanzen.

10.6 Die Fußwegverbindung innerhalb der im nördlichen Plangebiet entlang des Bachlaufs ausgewiesenen Grünfläche ist nur mit einer wassergebundenen Decke ohne bauliche Befestigung / Versiegelung zulässig.

10.7 Mit der Vorlage von Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne für die Anlage der Freiflächen mit den grüngestalterischen Maßnahmen und den tatsächlichen Versiegelungen vorzulegen.

10.8 Straßenleuchten sind mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen mit gebündelter, nicht diffuser Strahlung auszurüsten, um den Lichtfalleneffekt zu minimieren.

11. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) und (7) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB

11.1 Als Ausgleich für nicht vermeidbare und nicht verringerbare planbedingte Eingriffe sind in der Planzeichnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**AF**) festgesetzt, die, soweit sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes liegen, den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S.v. § 9 (1a) und (7) BauGB bilden.

11.2 Auf der in der Planzeichnung als **AF 1** gekennzeichneten Fläche ist die Renaturierung des Apfelbaches gemäß der Plangenehmigungsunterlagen zu einem naturnahen, aus gewässerökologischer Sicht wertvollem Ausbau zu betreiben in Verbindung mit den Maßnahmen der Hochwasserentlastung des Bachlaufes.

Der Vorlandbereich ist als extensiver Gewässerrandstreifen zu unterhalten. Am Bachlauf ist die natürliche Entwicklung von Gehölzvegetation zu fördern.

11.3 Auf der in der Planzeichnung als **AF 2** (gesonderter Geltungsbereich) gekennzeichneten Fläche ist die intensive ackerbauliche Nutzung zugunsten von Grünland aufzugeben und durch Grünland-Einsaat und extensive Grünlandnutzung gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans zum Bebauungsplan umzuwandeln.
Jegliche Düngung der Flächen ist auszuschließen. Nutzung und Pflege sind ggf. entsprechend der Entwicklung der Fläche zu modifizieren.

12. Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen, § 9 (1a) BauGB

12.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen **AF 1 und AF 2** und dort festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken und Verkehrsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.
Hinweis:
Die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Satzung der Gemeinde Wald-Michelbach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 19.12.2000.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

13.1 Der in der Planzeichnung dargestellte Bestand an Einzelbäumen und Gehölzen ist zu erhalten und - insbesondere bei Baumaßnahmen - gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zulässig, wenn an geeigneter Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen standortgerechten Baumarten vorgenommen werden.

13.2 Baum- und Strauchpflanzungen sind nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu begründen:
Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12. Die Pflanzgruben sind ausreichend groß zu dimensionieren.
Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.

13.3 Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Die im Plangebiet zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher richten sich nach der nachstehenden Pflanzliste.

13.4 Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

13.5 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Artenauswahl zu verwendender Pflanzen im Baugebiet

Bäume I. Ordnung: (Höhe > 20m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia vulgaris 'Pallida'	Kaiserlinde

Bäume II. Ordnung: (Höhe 10 - 20m)

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Kastanie (rot)
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Kleinkronige Bäume:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelrobinie

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sarothamnus scop.	Besenginster
Viburnum lantana	Schneeball

Ufergehölze:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix spec.	Weide

D Empfehlungen und Hinweise

Hochanstehendes Grundwasser im Plangebiet machen es erforderlich, dass bauliche Anlagen, die von diesem Grundwasser betroffen sein könnten (vgl. Bodengutachten IBEG, Darmstadt 2002) davor geschützt werden. (z. B. Ausbildung des Kellergeschosses in "weißer Wanne' o. ä.)
Sollte eine regelmäßige Wasserhaltung bei der Errichtung von baulichen Anlagen notwendig sein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
Ein **Bodenabtrag** ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. **Bodenarbeiten** sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene **Bodenbelastungen** sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde und dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt (Dezernat 41.5) mitzuteilen. Werden bei den Erdarbeiten z.B. ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen und o.g. Behörden zu melden.

Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeit ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern bei den Bautätigkeiten Hohlräume angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten.

Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren sollte das im Bebauungsgebiet anfallende **Niederschlagswasser der Dachflächen** in dafür auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung und / oder in einem hauseintenen Brauchwassersystem verwendet werden. Dabei ist durch die Verwendung geeigneter Dachflächenmaterialien der Eintrag von Schwermetallen zu verhindern.

Bei Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind die Möglichkeiten rationeller Verwendung von Energie und Wasser zu berücksichtigen.

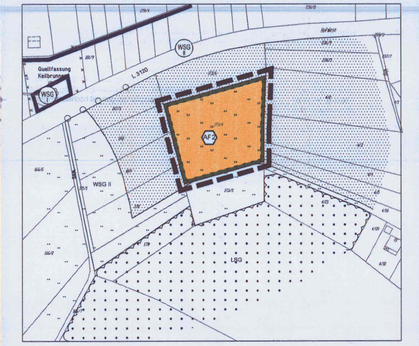
Abfallbehälter sollten in das Haus integriert oder mit einem wirksamen Sichtschutz oder Begrünung dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen werden.

Chemische Unkrautvernichtungsmittel und Streusalz sind nicht einzusetzen.

Als zusätzlicher Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm der L 3120 wird für die Wohngebäude entlang der Landesstraße der Einbau von Lärmschutzfenstern (Lärmschutzklasse II oder besser) empfohlen.

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(FLÄCHE ZUM AUSGLEICH I.S.D. § 1a (3) I.V.M. § 9 (1a) BAUGB)



0 20 40 100 150 200m

N

M 1:2.000

Genehmigt
am 12. Jan. 2006
Az.: III 31.2-61d.02.01-33
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

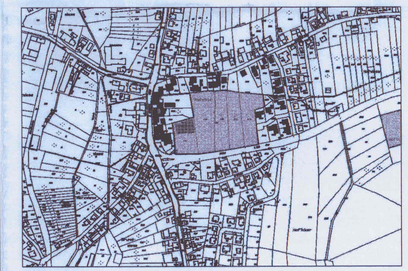
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Gemeinde Wald-Michelbach

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG AFFOLTERBACH

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
> HOFWIESE <



Bereich des Plangebietes Hofwiese und der externen Ausgleichsfläche in Affolterbach — M 1: 5.000

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Hinweis
Nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches am 21. Juli 2004 wurde die Planung gemäß der Überleitungsvorschrift des § 233 dieses Gesetzes nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

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

Die Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 534), mit Änderungen, zuletzt vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342, 353)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24. November 1992 gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kunkel, Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 16. November 1999 den Bebauungsplan beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kunkel, Bürgermeister

Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis zum 02. September 2005 .

Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte nach Behandlung der Anregungen und Bedenken durch die Gemeindevertreterversammlung am 11. Okt. 2005

Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kunkel, Bürgermeister

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Gemeindevertreterversammlung Wald-Michelbach am ..... als Satzung beschlossen wurde. 11. Okt. 2005

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kunkel, Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte in ortsüblicher Weise am 08. Feb. 2006

Die Rechtskraft erfolgte damit am 08. Feb. 2006

Gemeinde Wald-Michelbach

Wald-Michelbach, den 09. Feb. 2006 Kunkel, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM **LANDSCHAFTSPLAN**
> HOFWIESE <

Planungsstand 09/2005

PLANUNGSBÜRO BÜCHS PBS
STADTPLANUNG - STADTGESTALTUNG - PROJEKTSTEUERUNG
67346 SPEYER ST. GUIDO STRASSE 14
FON: 06232 - 78440 FAX: 72746
EMAIL: Planungsbuero-Buechs.Speyer@t-online.de

IM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN TEIL IN ZUSAMMENARBEIT MIT
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER GMBH / OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

111/70