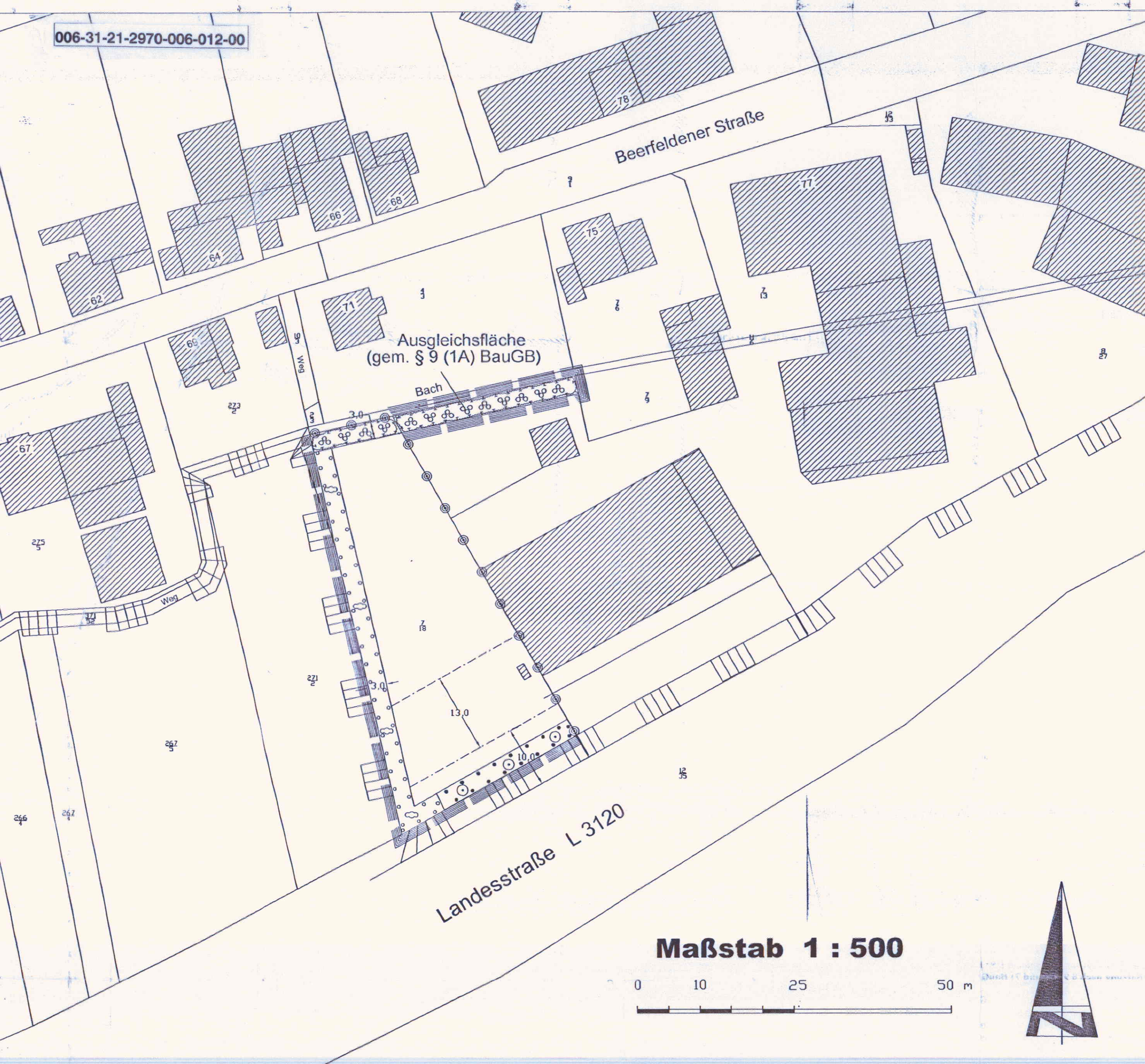


006-31-21-2970-006-012-00

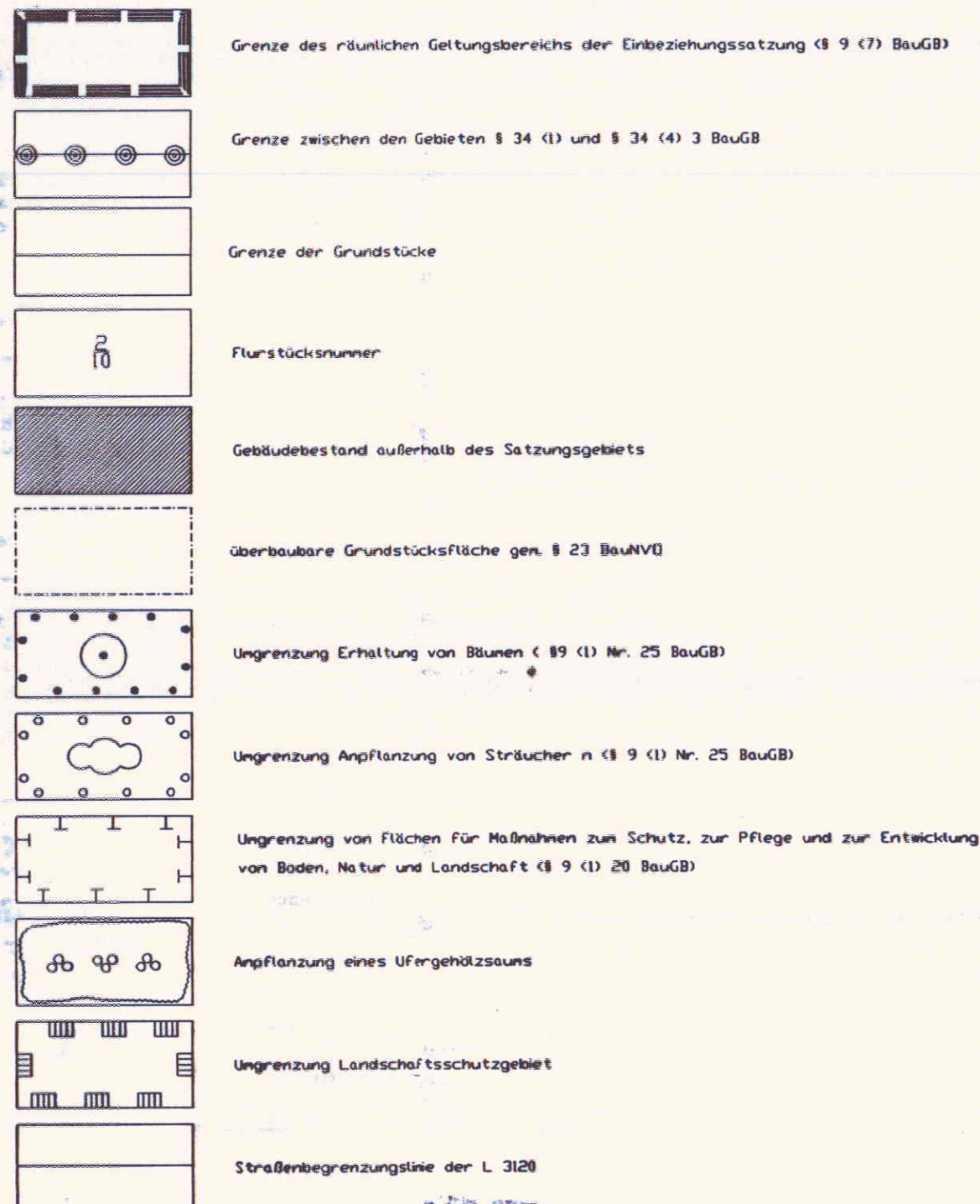


Maßstab 1 : 500

0 10 25 50 m



Zeichenerklärung



006-31-21-2970-006-012-00

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) 1, 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der Firsthöhe bestimmt.
- 1.2 Im Einbeziehungsgebiet wird die **Größe der Grundfläche GR auf max. 330 m²** festgesetzt. Diese Werte gelten für die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen baulichen Anlagen. Die Werte beziehen sich auf die überbaubare Fläche gemäß Planzeichnung (Bezugsfläche) und gelten für die Summe aller innerhalb der Bezugsfläche entstehenden Gebäude.

2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Im Einbeziehungsgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung der in der Planzeichnung dargestellten **Baugrenzen** bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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

4 Gebäudegestaltung

- 4.1 Die **Firsthöhe** ist festgelegt auf **max. 8 m**, gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (EG) bis zur Oberkante Dachkonstruktion.
- Die **Oberkante Rohfußboden im EG** darf die Rohfußbodenhöhe der sich direkt östlich anschließenden Halle nicht überschreiten.
- 4.2 Flachdächer sind als **Dachform** nicht zulässig.
- 4.3 Für die **Dacheindeckung** sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter 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.

5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als **Hecke** oder als transparente **Holz-, Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäune** mit Hinterpflanzung zulässig. Ihre **max. Höhe** ist auf 2,00 m begrenzt. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gelände zulässig.

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

6 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 6.1 Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche im Einbeziehungsbereich ist zu mindestens 60% als **zusammenhängende Grün-/Gartenfläche** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 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 und Einfahrten erforderlich ist. Sehr stark oder völlig versiegelnde Decken (wie Ortbeton, Asphalt oder in Mörtel verlegte Plattenflächen o. ä.) sind nicht zulässig.
- 7 **Erhaltung von Bäumen/Sträuchern** gem. § 9 (1) 20 und 25B BauGB
- Der in der Planzeichnung dargestellte Bestand an Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Sie sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäss DIN 18 920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

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

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Im Einbeziehungsgebiet stehen folgende **Pflanzenarten** zur Auswahl:

Bäume: Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	

Sträucher: Acer campestre	Feldahorn
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pflaumenhülchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Roter Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

- 8.4 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung eines Ufergehölzsaumes entlang des Baches sind folgende **Pflanzenarten** zu verwenden:

Bäume: Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Eiche
Salix alba	Silberweide

Sträucher: Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Mandolweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus racemosa	Roter Hollunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

D Festsetzungen gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO zum Ausgleich i. S. d. § 1A (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich der Satzung nach § 9 (1A und 7) BauGB

9 Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich i. S. v. § 9 (1A und 7) BauGB

- 9.1 Die in der Planzeichnung auf einem Teilbereich des Flurstücks 7/18 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet den sonstigen Geltungsbereich des Satzungsgebietes i. S. v. § 9 (1A und 7) BauGB.

- 9.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind folgende **Maßnahmen zum Ausgleich** des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt.

Auf der nach § 9 (1) 20 BauGB umgrenzten Fläche ist die Anpflanzung eines Ufergehölzsaums entlang des Baches durchzuführen. Die Artenauswahl entspricht der Pflanzliste unter Punkt 8.4. Die Gehölze sind langfristig extensiv zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

- 9.3 Die im sonstigen Geltungsbereich festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen, neben den bereits auf den Baugrundstücken im Einbeziehungsgebiet vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen, dem Ausgleich i. S. v. § 1A (3) i. V. m. § 200A BauGB des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

10 Zuordnung und Refinanzierung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1A) i. V. m. § 135A BauGB

Die im sonstigen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich wird dem geplanten Baugrundstück im Einbeziehungsgebiet gem. § 9 (1A) BauGB zugeordnet.

E Empfehlungen und Hinweise

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.

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

Ein erforderlicher **Bodenabrtrag** 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.

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.

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

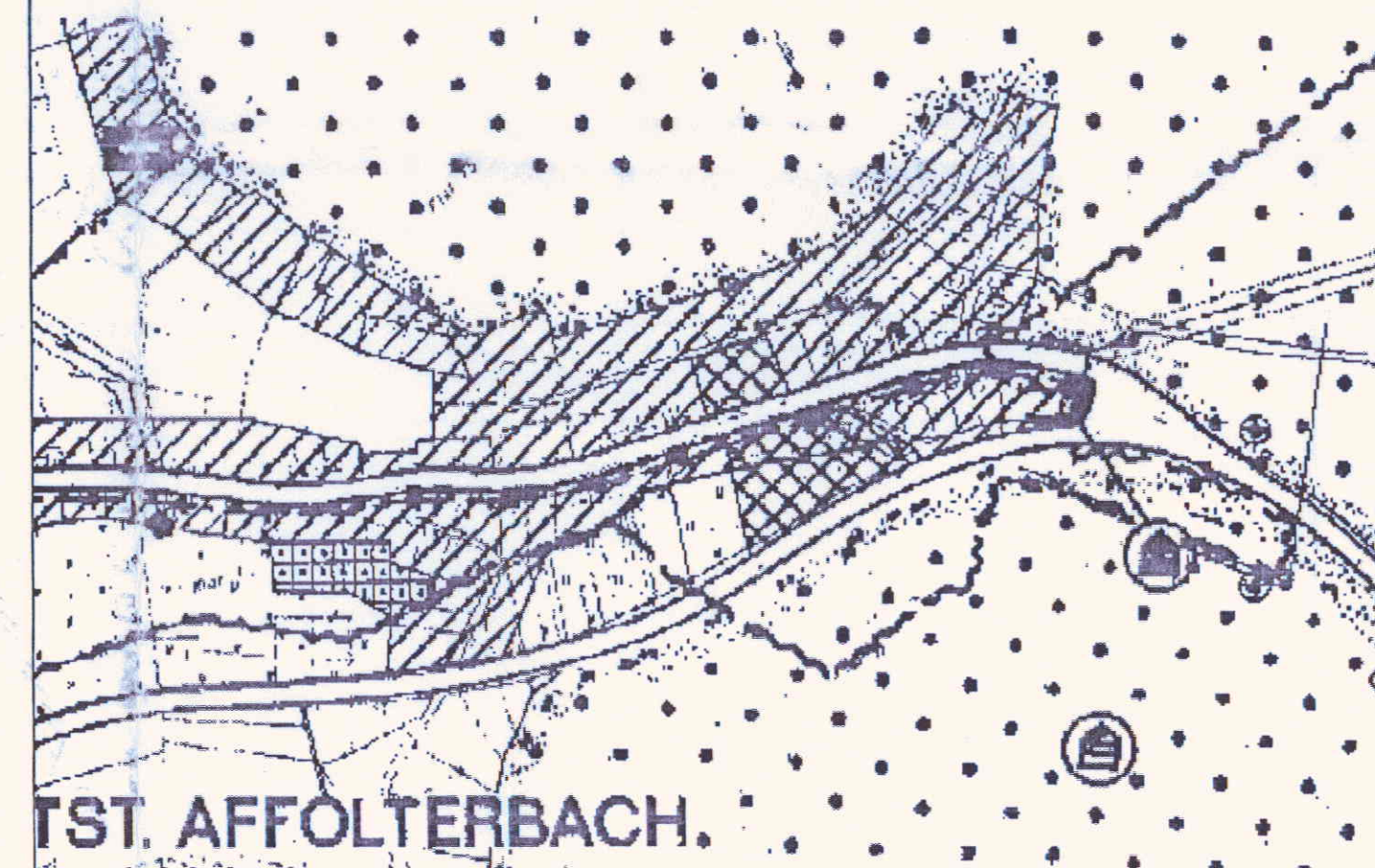
GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Gemarkung Affolterbach
Flur 11

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEMÄSS § 34 (4) 3 BAUGB

FÜR DEN BEREICH **< Beerfeldener Straße 77 >**



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. 12 des Gesetzes vom
23. 07. 2002 (BGBl. I, S. 2850)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Hessisches Naturschutzgesetz -HNatG-)
Neufassung vom 16. 04. 1996 (GVBl. I, S. 145)
zuletzt geändert am 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 354)

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. 456)

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. 3530)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. 12. 1990 (GVBl. I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)
in der Fassung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I, S. 1193)

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 Aufstellung der Einbeziehungssatzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde
eingeleitet durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom **29. APR. 2003**

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gem. § 12 (1)
BauGB erfolgte am **28. JUNI 2003**

Wald - Michelbach, den **15. OKT 2003**



Kunkel
Kunkel, Bürgermeister

Den von der Einbeziehungssatzung berührten Trägern öffentlicher Belange
wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom **24. JUNI 2003** bis zum **08. AUG. 2003**
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wald - Michelbach, den **15. OKT 2003**



Kunkel
Kunkel, Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB
durch öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung vom **08. JULI 2003** bis zum **08. AUG. 2003**

Wald - Michelbach, den **15. OKT 2003**



Kunkel
Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluss als Satzung erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung
nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und
Bedenken am **14. OKT 2003**

Wald - Michelbach, den **15. OKT 2003**



Kunkel
Kunkel, Bürgermeister

Die Satzung wurde mit Verfügung vom **03. NOV. 2003** unter dem Aktenzeichen
durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt
AZ:

Darmstadt, den

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 10 (3) 8.1 BauGB wurde in ortsüblicher
Weise am **03. NOV. 2003** bekannt gemacht

Wald - Michelbach, den **03. NOV. 2003**



Kunkel
Kunkel, Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEMÄSS § 34 (4) 3 BAUGB

FÜR DEN BEREICH **< Beerfeldener Straße 77 >**

Planungsstand: 06/2003

Genehmigt

am **23. Oktober 2003**

Az.: III 34.2-6102/01-Wald-M-107

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag



Beij
H.D. BRETSCHNEIDER

Planungsbüro

Am Klingelbusch 23 68483 WALD - MICHELBACH Tel. 06271/76777 Fax 06271/84500 Auto 0170/400848