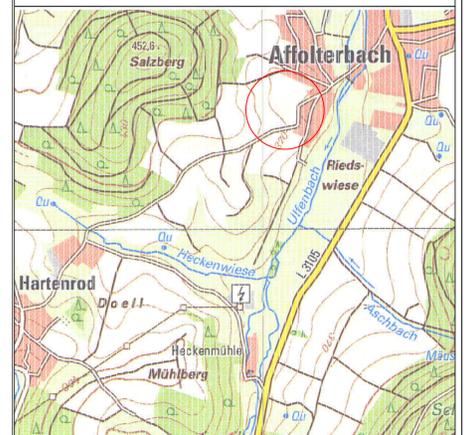




**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Die Aufstellung der Satzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch den Beschluss der Gemeindevorstandssitzung vom   | 24.10.2006            |
| Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am  | 18./19.12.2006        |
| Wald - Michelbach den   | 14.02.2007            |
|   | Kunkel, Bürgermeister |
| Den von der Aufstellung der Satzung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 (2) 3 BauGB mit Schreiben vom  | 18.12.2006            |
| his zum   | 02.02.2007            |
| Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  |                       |
| Wald - Michelbach den   | 14.02.2007            |
|   | Kunkel, Bürgermeister |
| Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 (2) 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Satzung vom  | 27.12.2006            |
| bis zum   | 02.02.2007            |
| Die öffentliche Auslegung wurde ordentlich bekanntgemacht am  | 18./19.12.2006        |
| Wald - Michelbach den   | 14.02.2007            |
|   | Kunkel, Bürgermeister |
| Der Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevorstandssitzung nach Beratung und Entschloßung über die vorgeschriebenen Anregungen und Bedenken am | 13.02.2007            |
| Wald - Michelbach den   | 14.02.2007            |
|   | Kunkel, Bürgermeister |
| Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte in ortsbührender Weise am   |                       |
| Die Satzung erhält damit Rechtskraft am   |                       |
| Wald - Michelbach den   |                       |
|   | Kunkel, Bürgermeister |



**Übersichtsplan M 1 : 10 000**

**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 im Satzungsgebiet wird entsprechend der Prägung durch die nähere Umgebung als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude gem. § 4 (2) 2 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 zulässigen Grundfläche und Geschossfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Im Plangebiet wird die **zulässige Grundfläche auf 120 m<sup>2</sup>** und die **zulässige Geschossfläche auf 180 m<sup>2</sup>** 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 auf **max. 1** festgesetzt.
- 3 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**
- Im Satzungsgebiet ist die **offene Bauweise** gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
- 4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach** in der derzeit gültigen Fassung.
- 4.2 Garagen sind nur in den dazwischen liegenden Hauptgebäuden, im Bereich des Vorgartens oder in das Hauptgebäude integriert zulässig.
- 4.3 Bei der Errichtung von Garagen einschließlich Abstellraum ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze sind die Regelungen des § 6 (10) HBO zu beachten.
- 4.4 Die Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Bei Einbau eines automatischen Torres muss die Garage mindestens 2 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.
- 4.5 Bei ins Gebäude integrierten Garagen ist die Geschossfläche gem. § 21A (4) 3 BauNVO nicht anzurechnen.
- B Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB**
- 5 Gebäudegestaltung**
- 5.1 Die **Firnhöhe** wird festgesetzt auf **max. 36,50 m üNN**.
- 5.2 Als **Dachformen** sind **Sattel- und Walmdächer** zulässig.
- 5.3 Die **Dachneigung** ist auf **30° - 45°** festgesetzt.
- 5.4 Für die Dachdeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in rot bis rötlicher oder dunkler Einfärbung zu verwenden. Abweichende Dachdeckungsmaterialien sind dann zulässig, wenn es die Form und/oder die Neigung des Daches bzw. die Funktion des Gebäudes erfordern.
- 6 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind als **Hecke** oder als **transparente Holz- oder Drahtgeflechzzäune** mit Hinterpflanzung zulässig. Ihre max. Höhe ist auf **1,50 m** begrenzt.
- C Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 81 HBO**
- 7 Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**
- 7.1 Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu **mindestens 60 % als zusammenhängende Grün-Grasflächen** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 Die **Bodenversiegelung** ist aus ökologischen Gründen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garagenzufahrten und Stellplätze erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Beläge wie Pflasterflächen mit Rautenform, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decke zulässig. Sehr stark oder völlig versiegelte Decken (wie Ortbeton, Asphalt oder in Mörtel verlegte Plattenflächen o.ä.) sind nicht zulässig.
- 8 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB**
- 8.1 Der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten **Fläche für die Erhaltung von Sträuchern** festgesetzte Gehölzbestand sowie der Vegetationsbestand auf der **Fläche für die Erhaltung von Hochstauden** sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.
- 8.2 Auf dem Baugrundstück im Satzungsgebiet ist ein **standortgerechter heimischer Laubbaum** im Vorgartenbereich und ein **standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm** im hinteren Gartenteil zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- 8.3 Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem **Stammumfang** von mindestens 1618 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1012 zu pflanzen.
- 8.4 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.
- 8.5 Die **Artenauswahl** für die Gehölzplanung orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.6 Im Plangebiet stehen folgende **Pflanzenarten** zur Auswahl:
- |                   |  |                     |
|-------------------|--|---------------------|
| <b>Bäume:</b>     | Acer platanoides                       | Spitzahorn          |
|                   | Carpinus betulus                       | Hainbuche           |
|                   | Prunus avium                           | Vogelkirsche        |
|                   | Quercus robur                          | Stieleiche          |
|                   | Quercus petraea                        | Traubeneiche        |
|                   | Sorbus aria                            | Melbirene           |
|                   | Sorbus aucuparia                       | Eberesche           |
|                   | Obstbaumarten regionaltypischer Sorten |                     |
| <b>Sträucher:</b> | Acer campestre                         | Feldahorn           |
|                   | Cornus sanguinea                       | Hartweige           |
|                   | Corylus avellana                       | Händlchen           |
|                   | Eionimus europaeus                     | Pflaumenblüten      |
|                   | Ligustrum vulgare                      | Liguster            |
|                   | Lonicera xylosteum                     | Heckenkirsche       |
|                   | Prunus spinosa                         | Schlehe             |
|                   | Sambucus nigra                         | Schwarzer Holunder  |
|                   | Viburnum lantana                       | Wolliger Schneeball |
- Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
- 8.7 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (nach § 9 (1) 20 BauGB) sind folgende **Maßnahmen** festgesetzt:
- Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese im Satzungsgebiet ist in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist **nicht** zulässig.

- D 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 Verfrachtung oder Verengung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen **Geländeeinfichtungen** 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 **Bodenabrtrag** ist scheidend 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 Umweltsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Unnötiges Befahren oder **Zerstreuen 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 Bearbeitungsgrößen nach DIN 18915 zu beachten.
- Bei Eingriffen in den Boden ist auf **organoleptische Auffälligkeiten** zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dzernat 41.5), zu informieren.
- Wenn bei Erdarbeiten **Bodendekontaminanten** bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archaische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (gem. § 20 HDSchG).
- Bei der Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind die Möglichkeiten **rationeller Verwendung von Energie und Wasser** zu berücksichtigen. Zum sparsamen Umgang mit Energie sollten alle notwendigen Wohngebäude im Plangebiet bereits nach dem sog. Niedrigenergiebaustandard errichtet werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in einer Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung und/oder in einem hausinternen Brauchwassersystem verwendet werden.
- Die **Müllbehälter** sollten in die Gebäude integriert werden oder mit einem wirksamen Sichtschutz oder Begrünung dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum her entzogen werden.
- Der Einsatz von chemischen **Unkrautvernichtungsmitteln** und **Stressalz** ist untersagt.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baugenutzungsverordnung - BaunVO)  
Heimische Bauordnung (HBO)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
Heimisches Wasserrecht (HWiG)  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WOiG)  
Heimisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Heimisches Naturschutzgesetz - HNatSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Schadstoffemissionsvermeidungsgesetz - StöSchwG)  
Planungsrecht (PlanfV)  
Heimische Gemeindeordnung (HGO)

In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung

**Maßstab 1 : 500**

**Zeichenerklärung**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung < Mühlestraße > gem. § 9 (7) BauGB |  | BAUWEISE<br>Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden B-Plans                                 |  | BAUGESTALTUNG<br>Sattel- oder Walmdach  |
|  | Grenze zwischen den Gebieten § 34 (1) und § 34 (4) BauGB  |  | MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT<br>Umgrenzung Erhaltung Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)                  |
|  | Grenze der Grundstücke  |  | Umgrenzung Anpflanzung Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)   |
|  | Flurstücksnummer  |  | Erhaltung Hochstauden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  |
|  | überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO  |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO  |  | Entwicklung einer Extensivwiese   |
|  | wasserführender Graben  |  | NACHRICHTLICH ÜBERNIMMEN<br>Bestehende Gebäude  |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG<br>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                                |  |   |
|  | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG<br>Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß                              |  |   |
|  | Größe der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)  |  |   |
|  | Größe der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO)   |  |   |