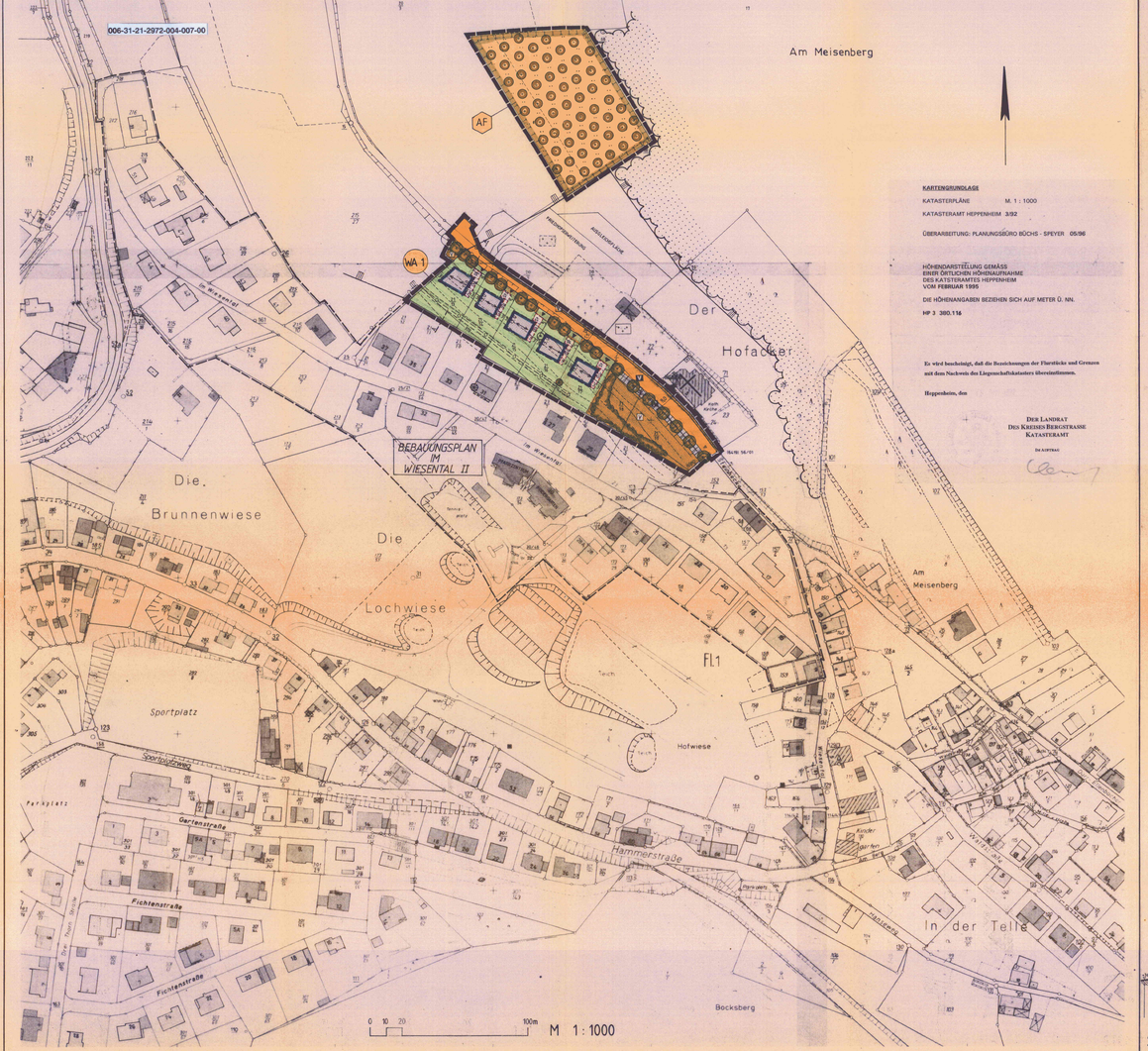


KARTENGRUNDLAGE

KATASTERPLÄNE M. 1 : 1000

KATASTERAMT HEPPENHEIM 3/92

ÜBERARBEITUNG: PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER 05/96

HÖHENDARSTELLUNG GEMÄSS
EIGIT ÖRTLICHEN HÖHENAUFNAHME
DES KATASTERAMTES HEPPENHEIM
VOM FEBRUAR 1995

DIE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF METER Ü. NN.

HP 3 380.116

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

LEGENDE 006-31-21-2972-004-007-00

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)
- BEI DOPPELHAUSBEBAUUNG ZUSÄTZLICH MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDE BEBAUUNG (AUSSERHALB)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M § 87 HBO)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / VERKEHRSBERUHIGT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- Ga/St GARAGEN / STELLPLÄTZE
- EINFAHRT
- P PARKPLATZ
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) (PRIVAT)
- ANZUPFLANZENDE BÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- BÖSCHUNG
- FRIEDHOF (AUSSERHALB)
- FRIEDHOFSERWEITERUNG (AUSSERHALB)
- ZU ERHALTENDE BÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- 370 HÖHENLINIEN IN METER ÜBER NN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, GEM. § 4 BAUNVO
- AF AUSGLEICHSFLÄCHE (§1A ABS 3 I.V.M. § 9 ABS. 1A BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DES BODENS DER NATUR UND DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT / STREUOBSTWIESE (§ 9 ABS. 1 NR. 18A BAUGB)
- WALD (AUSSERHALB)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- 0+ 135.00 ABWASSERKANAL UNTERIRDISCH (GEPLANT)
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 006-31-21-2972-004-007-00

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. NUTZUNGSSCHABLONE:

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/ HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GFZ ODER GR IN M²	GRZ ODER GF IN M²	BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFEST-SETZUNGEN
WA 1	ALLGE-MEINES WOHNGE-BIET, § 4 BAUNVO	II TRAUFWANDHÖHE MAX. 1.0 M	0,15	0,3	OFFENE BAUWEISE § 22(2) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 15 BAUNVO

2.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN

2.2 IM FESTGESETZTEN **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1)** SIND ANLAGEN NACH § 4 (2) NR. 2 BIS NR. 5 BAUNVO (BEHÖRDERLICHE/GESUNDHEITLICHE BETRIEBE, GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) GEMÄSS § 1 (6) BAUNVO AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZUGELASSEN.

2.3 IM FESTGESETZTEN **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1)** SIND ANLAGEN NACH § 4 (2) NR. 2 (LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, HANDWERKSBETRIEBE) UND NR. 3 BAUNVO (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE) GEMÄSS § 1 (5) BAUNVO NUR ALS AUSNAHME ZUGELASSEN.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

3.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN

3.2 DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN (DACH- UND KELLERGESCHOSSEN - EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND UMFASSUNGSWÄNDE SIND AUF DIE FESTGESETZTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MITANZURECHNEN. § 20 (3) S. 2 BAUNVO.

3.3 BEI DER ERMITTLUNG DER ANRECHENBAREN GRUNDFLÄCHE SIND GEM. § 19 (4) BAUNVO DIE GRUNDFLÄCHEN VON
1. GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFAHRTEN
2. NEBENANLAGEN I.S.V. § 14 BAUNVO
3. BAULICHEN ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE
MITZURECHNEN. DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE O.G. ANLAGEN UM BIS ZU 60 V.H. ÜBERSCHRITTEN WERDEN. § 19 (4) S. 4 BAUNVO. JEDE WEITERE ÜBERSCHREITUNG IST UNZULÄSSIG.

4. BAUWEISE GEM. § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. §§ 22 BAUNVO

IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 1 IST DIE **OFFENE BAUWEISE** FESTGESETZT. § 22 (2) BAUNVO. ZULÄSSIG SIND NUR EINZELHÄUSER, § 22 (2) BAUNVO

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) BAUGB

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAGS AUSZUBILDEN.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BAUGB

STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND INNERHALB DER DURCH BAULIGRENZEN GEBILDETEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UND AUSSERHALB DAVON, NUR IN DEN DAFÜR GEM. § 9 (1) 4 BAUGB AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ENTSPRECHEND PLANEINTRAG ZULÄSSIG.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE, § 9 (1) NR. 6 BAUGB

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IST IM **WA 1** AUF MAXIMAL **2 WE PRO WOHNGEBÄUDE** BEGRENZT.

8. NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE) SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SOWIE HINTER DER FESTGESETZTEN RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZE IM STRASSENABGEWANDTEN GARTENBEREICH BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 10,0 M² ZULÄSSIG.

9. LEITUNGSRECHT GEMÄSS § 9 (1) Nr. 21 BAUGB

DIE IM PLAN BEZEICHNETEN FLÄCHEN SIND MIT EINEM **LEITUNGSRECHT** FÜR EINEN ABWASSERKANAL ZUGUNSTEN DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH ZU BELASTEN.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

10. GEBÄUDEGESTALTUNG

10.1 DIE **AUSSENWANDHÖHE** IST FESTGELEGT

IM WA 1 AUF MAX. 1,00 M

JEWEILS GEMESSEN ÜBER ÜBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANEIAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUR SCHNITT-KANTE DER AUSSENSEITE DACHFUWAND MIT DER DACHHAUT. JEWEILS IN DER MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDEKANTE.

10.2 ALS **DACHFORMEN** SIND SATTEL- ODER WALMDÄCHER ZULÄSSIG.

10.3 NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE) SOWIE GARAGEN SIND NUR MIT SATTEL- ODER PULTDÄCHERN ZULÄSSIG.

10.4 DIE **DACHNEIGUNG** IST IM **WA** AUF 37°- 45° FESTGELEGT.

10.5 **DACHAUFBAUTEN** SIND IN FORM VON SATTELDACH-, SCHLEPP- ODER DREIECKSGAUBEN ZULÄSSIG.

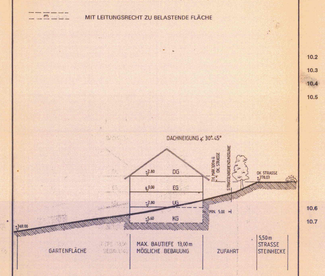
DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER DACHFRONTLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSTLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI.
DER HÖCHSTE PUNKT DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0.50 M UNTER FIRSTÜBERRAGTE DES DACHES LIEGEN.

DER SEITLICHE MINDESTABSTAND DER GAUBEN VOM GIEBEL (SCHNITTLINE DER AUFGEHENDEN GIEBELWAND MIT DER DACHHAUT) SOWIE DER EINZELNEN GAUBEN UNTEREINANDER, MUSS MINDESTENS 1.25 M BETRAGEN.

AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

10.6 **DACHÜBERSTÄNDE** AN GIEBELSEITEN DÜRFEN BIS ZU 0,40 M AUSKRAGEN.

10.7 BEI DER **EINDECKUNG** DER DÄCHER SIND ZUR WAHRUNG DES DÖRFLICH GEPRÄGTEN GESTALTRAHMENS EINDECKEIEN, ODER BETONDACHSTEINE IN ROTER BIS ROTBRAUNER **EINFÄRBUNG** ZU VERWENDEN. FÜR AUSSENANSTRICHE DER GEBÄUDE SIND GEDECKTE FARBEN ZU VERWENDEN.



SYSTEMSCHNITT A-A (UNMAßSTÄBLICH)

11. EINFRIEDUNGEN

11.1 EINFRIEDUNGEN IM VORGARTENBEREICH SIND NUR ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ZULÄSSIG.
EINFRIEDUNGEN IM RÜCKWÄRTIGEN UND SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSBEREICH SIND ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZ- ODER DRAHTGEFLECHT-SOWIE ALS STAHLRANKZÄUNE MIT HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG.
MASSIVE SOCKEL SIND BIS ZU 0,30 M ZUGELASSEN. DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT WIRD AUSGESCHLOSSEN.

11.2 DIE MAXIMALE **HÖHE** DER EINFRIEDUNGEN IST BEGRENZT

ZUR STRASSE HIN AUF 1,00 M
RÜCKWÄRTIG UND SEITLICH AUF 1,20 M

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE UND VERKEHRSFLÄCHEN

12. BEGRÜNUNG UND GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 19 (4) 8.3 BAUNVO UND § 87 HBO

12.1 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, SOWEIT SIE NICHT MIT ZULÄSSIGEN ANLAGEN GEMÄSS § 19 (4) BAUNVO ÜBERBAUT SIND, SINO ZU MINDESTENS 80 % ALS **ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜN-/GARTENFLÄCHEN** ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

12.2 AUF JEDEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK IST PRO ANGEFANGENE 250 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER (STANDORTGERECHTER, EINHEIMISCHER) **LAUBBAUM ODER OBSTHOCHSTAMM ZU PFLANZEN** - SOFERN NICHT EINE ENTSPRECHENDE ANZAHL AUF DEM GRUNDSTÜCK VORHANDEN IST UND DAUERND ZU PFLEGEN, ZU ERHALTEN UND BEI ABGANG DURCH ENTSPRECHENDE NEUPFLANZUNGEN ZU ERSETZEN. DIE FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND BEI DER ERMITTLUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NICHT MITZUBERECHNEN.

12.3 INNERHALB DER FESTGESETZTEN **PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN** ENTLANG DER STRASSE STEINHECKE SIND JE BAUGRUNDSTÜCK, ZUSÄTZLICH ZU DEN PFLANZUNGEN NACH TF 11.1.2, JEWELS ZWEI EINZELBÄUME EICHEN ZU PFLANZEN, DAUERND ZU PFLEGEN, ZU ERHALTEN, UND BEI ABGANG DURCH ENTSPRECHENDE NEUPFLANZUNGEN ZU ERSETZEN.

12.4 DIE **BODENVERSIEGELUNG** IST AUS ÖKOLOGISCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN AUF DAS UNABDINGBARE MASS ZU BESCHRÄNKEN, WOMÖGLICH SIND ÖBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN DAHER NUR BEFESTIGT WERDEN, SOWEIT DIES FÜR EINGANGS-/ZUFAHRTSWEGE, GARAGENEINFAHRTEN UND STELLPLÄTZE ERFORDERLICH IST. ALS BELAGSART SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE WIE Z.B. RASENGITTERSTEINE ODER PFLASTER MIT GROßEN FUGEN (MIND. 2 CM RASENFUGE), SPURSTEINE IN RASEN EINGEBETTET U.Ä. ZULÄSSIG. EINE INFISTEIGUNG MIT VERSIEGELNDEN DECKEN Z.B. BITUMEN ODER BETONDECKE IST NICHT ZULÄSSIG. DIE STELLPLÄTZE DES PARKPLATZES UND AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE AUSZUBILDEN.

13. PFLANZBINDUNGEN GEM. § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB

DIE **BAUM- UND STRAUCHPFLANZEN** SIND NACH MASSGABE DER NACHSTEHENDEN FESTSETZUNGEN ZU BEGRÜNDEN.

13.1 **ANZUPFLANZENDE BÄUME** SIND ALS HOCHSTÄMME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18/20 CM ZU PFLANZEN, OBSTBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 10/12 CM. DIE BAUMGRUBEN SIND AUSREICHEND GROSS ZU DIMENSIONIEREN. BEI DEN STRASSENBAUMPFLANZUNGEN SOLLTEN DIE BAUMSCHEIBEN BEPFLANZT UND GGF. GEGEN ÜBERFAHREN GESCHERT WERDEN.

13.2 **GEHÖLZPFLANZUNGEN** SIND MIT EINEM REIHENABSTAND VON 1,0 M UND EINEM ABSTAND DER PFLANZEN IN DEN REIHE VON MAX. 1,5 M ZU BEGRÜNDEN.

13.3 DIE **ARTENAUSWAHL FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN** SOLL DIE STANDÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN UND DAS SPEKTRUM DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION BERÜCKSICHTIGEN.

DIE ARTENAUSWAHL:

BÄUME 1. ORDNUNG: (HÖHE > 20 M)

FELDAHORN -	ACER CAMPESTRE
KASTANIE (ROT)-	AESCULUS CARNEA
BIRKE	BETULA PENDULA
ESSKASTANIE -	CASTANEA SATIVA
ROBINIE	ROBINIA PSEUDOACACIA
EBERESCHE -	SORBUS AUCUPARIA
OBSTBAUMARTEN IN REGIONALTYPISCHEN SORTEN	

KLEINKRONIGE BÄUME:

KUGELAHORN-	ACER PLATANOIDES
KUGELROBINIE-	ROBINIA PSEUDOACACIA 'UMBRACULIFERA'

STRÄUCHER:

BESENGINSTER -	SAROTHAMNUS SCOP
FAULBAUM	RHAMNUS FRANGULA
FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA
HASEL -	CORYLUS AVELLANA
HECKENKIRSCHE	LONICERA XYLOSTEUM
HOLUNDER	SAMBUCUS NIGRA
HUNDSROSE	ROSA CANINA
LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
PFAFFENHÜTCHEN	EUONYMUS EUROPAEUS
SCHLEHE -	PRUNUS SPINOSA
SCHNEEBALL -	VIBURNUM LANTANA
STECHPALME	ILEX AQUIFOLIUM
TRAUBENKIRSCHE	PRUNUS PADUS

13.4 DAS ANPFLANZEN VON **KONIFEREN** ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG IST NICHT ZULÄSSIG.

13.5 ALLE BEPFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT DURCHZUFÜHREN, ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

14. BEGRÜNUNG UND GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB

14.1 DIE ALS **VERKEHRSGRÜN** GEKENNZEICHNETEN BERICHE DES PLANGEBIETES SIND NACH ENTSPRECHENDER BODENVORBEREITUNG GEMÄSS PLANEINTRAG MIT STANDORTGERECHTEN UND HEIMISCHEN HOCHSTÄMMEN UND STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN BZW. MIT EINER ARTENREICHEN KRÄUTER-WIESENMISCHUNG EINZUSÄHEN. DIE FLÄCHEN SIND EXTENSIV ZU PFLEGEN.

14.2 **STRASSEN- UND AUSSENLEUCHTEN** SIND MIT NATRIUM-NIEDERDRUCK-DAMPFLAMPEN ODER GLEICHWERTIGEN LICHTQUELLEN MIT GEBÜNDELTER, NICHT DIFFUSEN STRAHLUNG AUSZURÜSTEN; UM DEN LICHTFALLEINFFEKT ZU MINIMIEREN (VERMINDERTE LOCKWIRKUNG AUF NACHTAKTIVE FLUGINSEKTEN

D FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB I.V.M. § 87 HBO ZUM AUSGLEICH I.S.D. § 1A (3) BAUGB IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 (1A UND 7) BAUGB

15. AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH I.S.V. § 9 (1A UND 7) BAUGB

15.1 DIE IN DER PLANZEICHNUNG IM BEREICH DES FLURSTÜCKS NR. 20/3 FESTGESETZTE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT BILDET DEN **SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH** DES BEBAUUNGSPLANES I.S.V. § 9 (1A I.V.M. 7) BAUGB.

15.2 INNERHALB DER FESTGESETZTEN FLÄCHE SIND FOLGENDE **MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH** DES PLANBEDINGTEN EINGRIFFS FESTGESETZT.

AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE IST EINE EXTENSIV ZU BEWIRTSCHAFTENDE STREUOBSTWIESE ANZULEGEN. ES SIND NUR REGIONALTYPISCHE HOCHSTÄMME MIT MINDESTENS 1,80 M STAMMHÖHE UND WIDERSTANDSFÄHIGE, ANSPRUCHLOSE UND STARKWÜCHSIGE OBSTARTEN ZU VERWENDEN. ES HAT EINE EIN- ODER ZWEISCHÜRIGE MAHD DER WIESE ZU ERFOLGEN. DER EINSATZ VON DÜNGEMITTELN UND PESTIZIDEN IST NICHT ZULÄSSIG.

16. ZUORDNUNG UND REFINANZIERUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND - MASSNAHMEN, § 9 (1A) I.V.M. § 135A BAUGB

16.1 DIE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FESTGESETZTE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH WIRD GEM. § 9 BAUGRUNDSTÜCKEN GEM. § 9 (1A) BAUGB **ALS SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME ZUGEORDNET.**
DIE ZUGEORDNETE SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME WIRD GEM. § 135A (2) BAUGB VON DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH ANSTELLE UND AUF KOSTEN DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER/VORHABENTRÄGER DURCHGEFÜHRT.

16.2 DIE **KOSTEN** SIND VON DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN/VORHABENTRÄGERN ZU ÜBERNEHMEN. VERTEILUNGSMASSTAB FÜR DIE UMLEGUNGSEN KOSTEN IST DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE.

16.3 UMGELEGT WERDEN DIE **ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN.** DIESE UMFASSEN DIE KOSTEN FÜR DIE BERETSTELLUNG DES NOTWENDIGEN GRUNDSTÜCKS SOWIE DER GEMEINDE SOWIE DIE KOSTEN DER PFLANZ- UND SONSTIGEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN, EINSCHLIESLICH IHRER PLANUNG, FERTIGSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSPFLEGE. DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN WERDEN NACH DEN TATSÄCHLICH ANFALLENDEN KOSTEN ERMITTELT.

E EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. 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 VERMEIDUNG, ODER VERGEÜDUNG VORZUSEHEN. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BODENSCHUTZES WIRD HINGEWIESEN. DIE ENSCHLÄGIGEN RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN UND REGELWERKE SIND ZU BEACHTEN.

2. BEI GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DES BAUGEBETES, Z.B. ZUM ZWECKE DES MASSENAUSGLICHES, DER GELÄNDEMODELLIERUNG USW. DARF DER **MUTTERBODEN** DES URGELÄNDES NICHT ÜBERSCHÜTTET WERDEN, SONDERN IST ZUVOR ABZUSCHEIEN. FÜR AUFFÜLLUNGEN IST AUSSCHLIESSLICH AUSHUBMATERIAL (UNTERBODEN) ZU VERWENDEN.

3. DER **BODENAUSTAUSCH** IST SOHEINDO UND UNTER SORGFÄLTIGER TRENNUNG VON MUTTERBODEN UND UNTERBODEN DURCHZUFÜHREN.

4. ES WIRD EMPFOHLEN, ANFALLENDEN **ERDAUSHUB** WEITESTGEHEND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK BZW. IM PLANGEBIET ZU VERWENDEN ODER DAS MATERIAL INNERHALB DES PLANUNGSGEBIETES FÜR GELÄNDEGESTALTUNGEN USW. WIEDER ZU VERWERTEN. DIE VERMEIDUNG ODER DIE VERWERTUNG VON AUSHUBMATERIAL IST DER DEPONIERUNG VORZUZIEHEN. SOLLTE EINE VERMEIDUNG BZW. VERWERTUNG NICHT MÖGLICH SEIN, SIND VOR EINER DEPONIERUNG ANDERE VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN (Z.B. ERDAUSHUBBÖRSE, RECYCLINGANLAGEN) ZU PRÜFEN.

5. UNNÖTIGES BEFAHREN ODER ZERSTÖREN VON MUTTERBODEN AUF VERBLEIBENDEN FREIFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG. BODENARBEITEN SOLLEN GRUNDSÄTZLICH NUR BEI SOWAHCH-FEUCHTEM BODEN UND BEI NIEDERSCHLAGSFREIER WITTERUNG ERFOLGEN.

7. BEKANNTE, VERMUTETE SOWIE GEFUNDENE **BODENBELASTUNGEN** SIND UNVERZÜGLICH DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN WASSERBEHÖRDE ODER DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT MITZUTEILEN. WERDEN BEI DEN ERDARBEITEN Z.B. ALTLASTEN, ALTE FÄRBLINGEN UNDI/ODER GERUCHSBELASTUNGEN (Z.B. MINERALÖL) WAHRGENOMMEN, SIND DIE AUSHUBARBEITEN AN DIESER STELLE SOFORT EINZUSTELLEN.

8. BEI ERFORDERLICHEN ERDARBEITEN IM RAHMEN DER GEPLANTEN BAUTÄTIGKEITEN IST AUF **SPUREN EHEMALIGEN BERGBAUS** ZU ACHTEN. EVT. VORHANDENE HOHLRÄUME SIND ZU VERFÜLLEN UND ZU VERDICHTEN.

9. BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT, DASS BISHER UNBEKANNTE HISTORISCHE BAUTEILE ODER **ARCHÄOLOGISCHE FUNDE** ODER FUNDPLÄTZE ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND GEMÄSS § 20 HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN.

10. HINSICHTLICH DER GEPLANTEN **ANPFLANZUNGSMASSNAHMEN** IM BEREICH DER KABLSTRASSE IST ZU BEACHTEN, DAS TIEFWURZELNDE BÄUME EINEN MINDESTABSTAND VON 2,5 M ZU UNSERERN VERSORGUNGSKABELN AUFWEISEN SOWIE DAS ANPFLANZEN ABSTAND UNTERSCHRITTEN, DORT SIND DIE KABEL GEGEN MURZELUMWIRKUNGEN SICHERN. DIE ODER DIE STANDORTE DER BÄUME DEMENTSPRECHEND ZU VERSCHIEBEN. PFLANZMAßNAHMEN DER BETRIEBSMITTEL SIND DESHALB VORHER MIT DEM HEAG - CENTER IN HEPPENHEIM ABZUSTIMMEN.

11. BEI ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER BAUKÖPPER SIND DIE MÖGLICHKEITEN RATIONELLER VERWENDUNG VON ENERGIE UND WASSER ZU BERÜCKSICHTIGEN. ZUM RATIONELLEN UMGANG MIT ENERGIE SOLLTEN DIE IN NEUENSTEHENDEN WOHNGEBÄUDE NACH DEM SOG. **NIEDRIGSENERGIEHAUSSTANDARD** ERRICHTET WERDEN.

12. DIE **ABFALLBEHÄLTER** SOLLTEN IN DAS HAUS INTEGRIERT ODER MIT EINEM WIRKSAMEN SICHTSCHUTZ ODER BEGRÜNUNG DEM EINBLICK VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ENTZOGEN WERDEN.

13. CHEMISCHE **UNKRAUTVERNICHTUNGSMITTEL** UND **STREUSALZ** SIND NICHT EINZUSETZEN.

14. DAS IM BAUGEBIET ANFALLENDE **NIEDERSCHLAGSWASSER** DER DACHFLÄCHEN SOLLTE ALS AUCH DEN GRUNDSTÜCK GESAMMELT, GENUTZT ODER VERSICKERT WERDEN. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER DES PARKPLATZES SOLLTE NACH MÖGLICHKEIT SEITLICH IN DIE GRÜNFLÄCHEN ABGEFÜHRT UND DORT VERSICKERT WERDEN.

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG ASCHBACH

FLUR 1

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

> STEINFELD <

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5000

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS **BAUGESETZBUCH** IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. I S.2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20. DEZEMBER 1988 (BGBL. I S. 2080) UND IN DER NEUFASSUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBL. I S. 2141), DIE **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBL. I S. 466), DAS **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ** IN DER FASSUNG VOM 12. MÄRZ 1987 (BGBL. I S. 889), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 06. AUGUST 1993 (BGBL. I S. 1489) UND ART. 6 DES GESETZES VOM 15. AUGUST 1997 (BGBL. I S. 2390) IN VERBINDUNG MIT DEM **HESSISCHEN NATURSCHUTZGESETZ** VOM 16. SEPTEMBER 1980 (GVBL. I S. 309), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 04. MÄRZ 1986 (GVBL. I S. 100), DIE **HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 1. APRIL 1989 (GVBL. I S. 55ff), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 12. SEPTEMBER 1995 (GVBL. I S. 465), DIE **HESSISCHE BAUORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 20. DEZEMBER 1990 (GVBL. I S. 1674) MIT ÄNDERUNGEN VOM 30. DEZEMBER 1994 (GVBL. I S. 775,799).

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE EINGEBLEITET DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM . 22.11.1993.

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BAUGB ERFOLGTE AM . 24.+ 25. 02. 1999

WALD-MICHELBACH, DEN 25.11.1999 KUNKEL, BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 08.04.2999 GEBILLIGT UND DIESEM ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM § 3 (2) S. 2 ANGEORDN