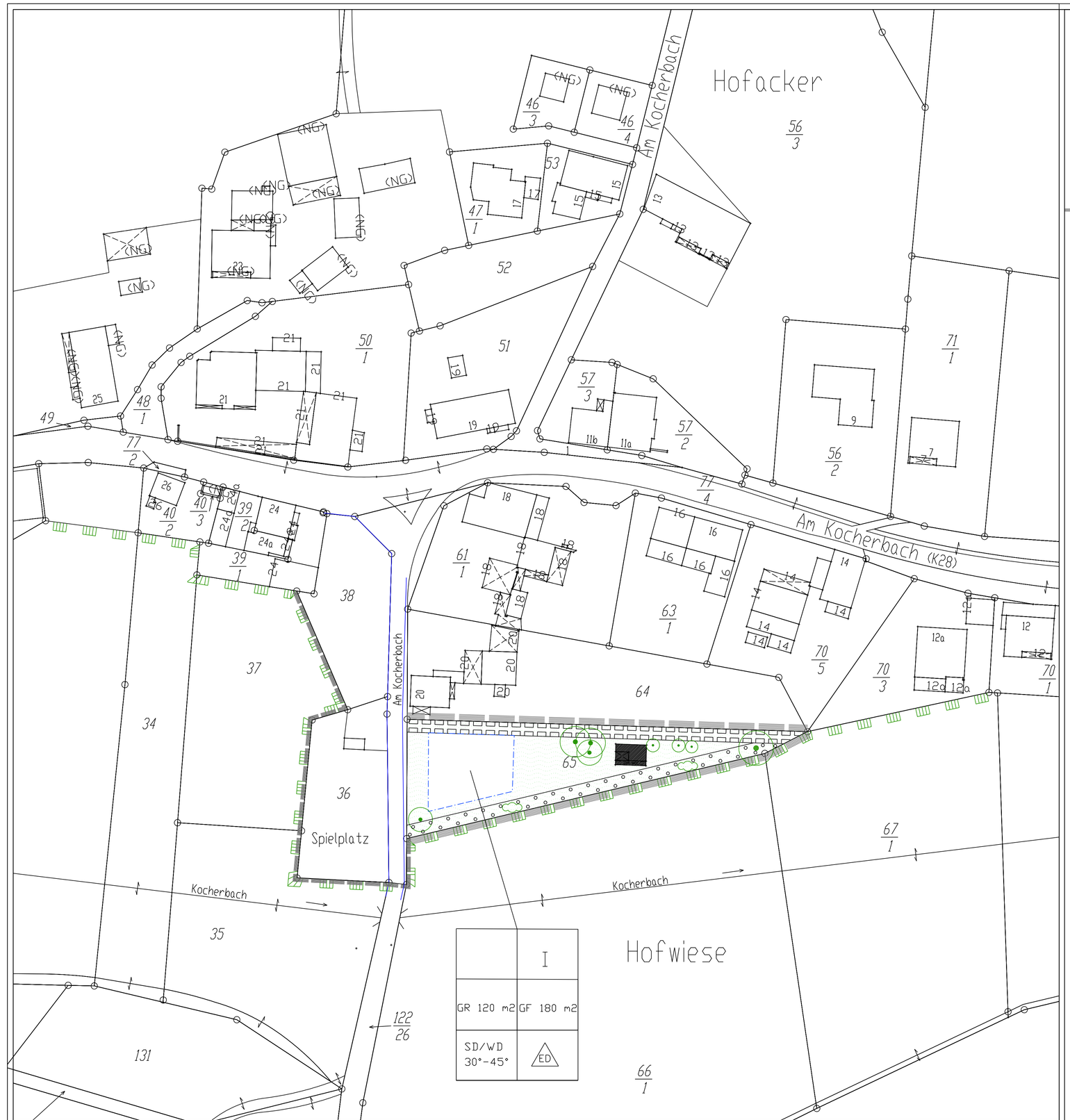


Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Städtebaulichen Satzung < Am Kocherbach II > gen. § 34 (4) 3 BauGB
- Konkretisierungslinie der Städtebaulichen Satzung < Am Kocherbach II > gen. § 34 (4) 1 BauGB
- Flurstücksgrenze
- 20 Flurstücksnummer
- vorhandene Gartenhütte im Plangebiet
- überbaubare Grundstücksfläche gen. § 23 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GR 120 m2 — Größe der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- GF 180m2 — Größe der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE

- ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

BAUGESTALTUNG

- SD/WD — Sattel- oder Walmdach

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche; hier: private Grünfläche
- Erhaltung Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung Anpflanzung Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN

- Bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 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 m²** und die **zulässige Geschossfläche auf 180 m²** gem. § 16 (2) 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. I** festgesetzt.

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

Im Satzungsgebiet ist die **offenen Bauweise** gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Hierbei ist sowohl ein Einzel- als auch ein Doppelhaus 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 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Bei Einbau eines automatischen Tores kann eine Garage auch im Vorgartenbereich errichtet werden; sie muss jedoch mindestens 2 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

4.3 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 **straßenseitige Außenwandhöhe** wird auf **max. 4 m** festgesetzt, gemessen vom Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut.

5.2 Die **Firsthöhe** wird auf **max. 8 m** gemessen vom Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgelegt.

5.3 Als **Dachformen** sind **Sattel- und Walmdächer** zulässig.

5.4 Die **Dachneigung** ist auf **30° - 45°** festgesetzt.

5.5 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner oder dunkler Einfärbung zu verwenden. Abweichende Dacheindeckungsmaterialien sind dann zulässig, wenn es die Form und/oder die Neigung des Daches bzw. die Funktion des Gebäudes erfordern.

6 Einfriedungen

Einfriedungen sind als **Hecke** oder als **transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune** 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 Grundstücksfreiflächen

7.1 Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu **mindestens 60 %** als **zusammenhängende Grün-/Gartenfläche** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Die **Bodenversiegelung** ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken;
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 wasergebundene Decke zulässig.
Sehr stark oder völlig versiegelnde 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 Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

8.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten **Laubbäume** sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

8.3 Auf dem Baugrundstück im Satzungsgebiet ist ein **standortgerechter heimischer Laubbaum** im Vorgarten und ein **standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm** im hinteren Gartenteil zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen..

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

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

8.6 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.

8.7 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	Haselnuss
	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

D Empfehlungen und Hinweise

Laut **Altflächenkataster** sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten vorhanden. Der Gemeinde Wald-Michelbach sind ebenfalls keine Altlasten in diesem Bereich bekannt. Auf Grund der bisherigen Nutzung sind keine Vorbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

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 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 Umweltversorge 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.

Bei Eingriffen in den Boden ist auf **organoleptische Auffälligkeiten** zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Wenn bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische 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 neuentstehenden Wohngebäude im Plangebiet bereits nach dem sog. Niedrigenergiehausstandart 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 **Streusalz** ist untersagt.

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Hessische Bauordnung (HBO)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz -HENatG-)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG-)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)

Verordnung über den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung -BArtSchV 2005-)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung

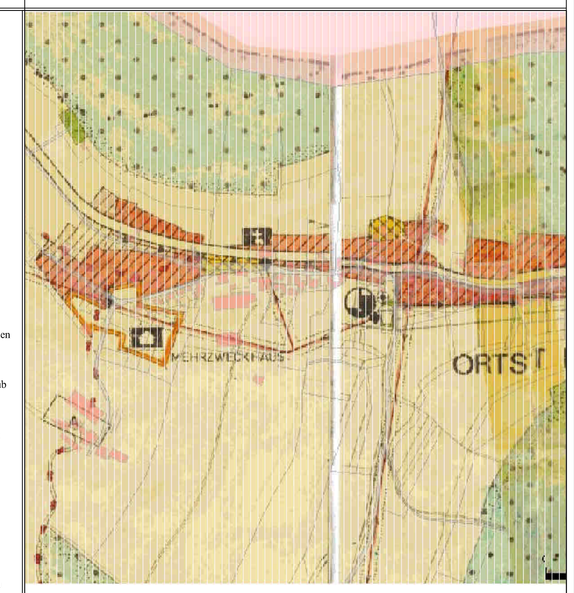
GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Gemarkung Kocherbach Flur 1

Städtebauliche Satzung nach § 34 (4) 1 + 3 BauGB

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

< Am Kocherbach II > **, Kocherbach**



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

Die Aufstellung der Satzung im Verfahren nach §13 BauGB wurde eingeleitet durch den Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom **28.Sep.2006 + 27.Nov. 2007**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am **28. April 2007**

Wald - Michelbach den 28. November 2007

Kunkel, Bürgermeister

Den von der Aufstellung der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 (2) 3 BauGB mit Schreiben vom **26. April 2007**
bis zum **11, Juni 2007**

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wald - Michelbach den 28. November 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 **08. Mai 2007**
bis zum **11. Juni 2007**

Die öffentliche Auslegung wurde orstüblich bekanntgemacht am **28. April 2007**

Wald - Michelbach den 28. November 2007

Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheldung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am **27. November 2007**

Wald - Michelbach den 28. November 2007

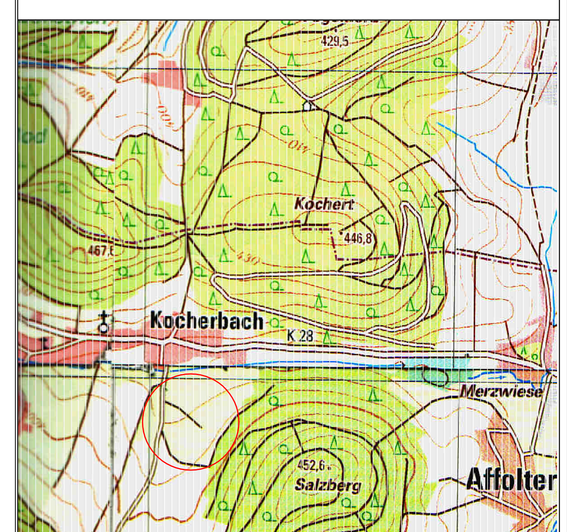
Kunkel, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am **02. Mai 2008**

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am **02. Mai 2008**

Wald - Michelbach den 05. Mai 2008

Kunkel, Bürgermeister



Übersichtsplan **M 1 : 10 000**

Städtebauliche Satzung nach § 34 (4) 1 + 3 BauGB

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

<Am Kocherbach II > **, Kocherbach**

Planungsstand 10 / 2007

PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER Dipl.-Ing.
Stadtentwicklung
Am Kilingsbuckel 23 69483 WALD - MICHELBACH Tel.06207/6777 Fax.06207/6783 Auto.01704408268