

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Table with 2 columns: Rechtsgrundlagen (Baugesetz, BauNVO, etc.) and other legal references.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 11. Dez. 2001...

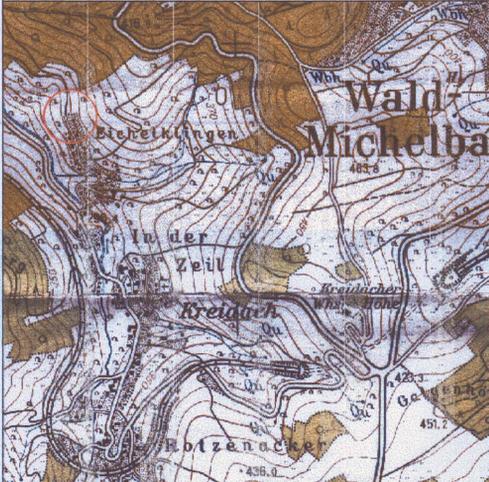
Den von der Ergänzungssatzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 13. Nov. 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung vom 11. Nov. 2004 bis zum 13. Dez. 2004.

Der Beschluß als Satzung erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 26. April 2005.

Die Bekanntmachung über den Beschluß und das Inkrafttreten der Satzung erfolgte in ortsüblicher Weise am 26. August 2005.

Die Beteiligung der Bevölkerung gem. § 10 (1) 3 BauGB wurde in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.



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 Ergänzungsgebiet wird entsprechend der Prägung durch die nähere Umgebung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

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 Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO bestimmt.

3 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO
Im Ergänzungsgebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB
Die Stellung der Gebäude (Hauptfriesrichtung) ist entsprechend dem Flächennutzungsplan auszubilden. Ausnahmen von der festgesetzten Friesrichtung können dann zugelassen werden, wenn dies der aktiven oder passiven Gewinnung von Sonnenenergie dient.

5 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB
5.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach in der derzeit gültigen Fassung.

6 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 von max. 6 m² zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB
7 Gebäudegestaltung
7.1 Die Firsthöhe ist festgelegt auf max. 338,00 mÜNN.

8 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
9 Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen
9.1 Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche im Ergänzungsbereich ist zu mindestens 60% als zusammenhängende Grün-Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB
10.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

10.2 Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand unterhalb der Wendepalte ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

10.3 Auf dem privaten Baugrundstück im Ergänzungsgebiet ist ein standortgerechter heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

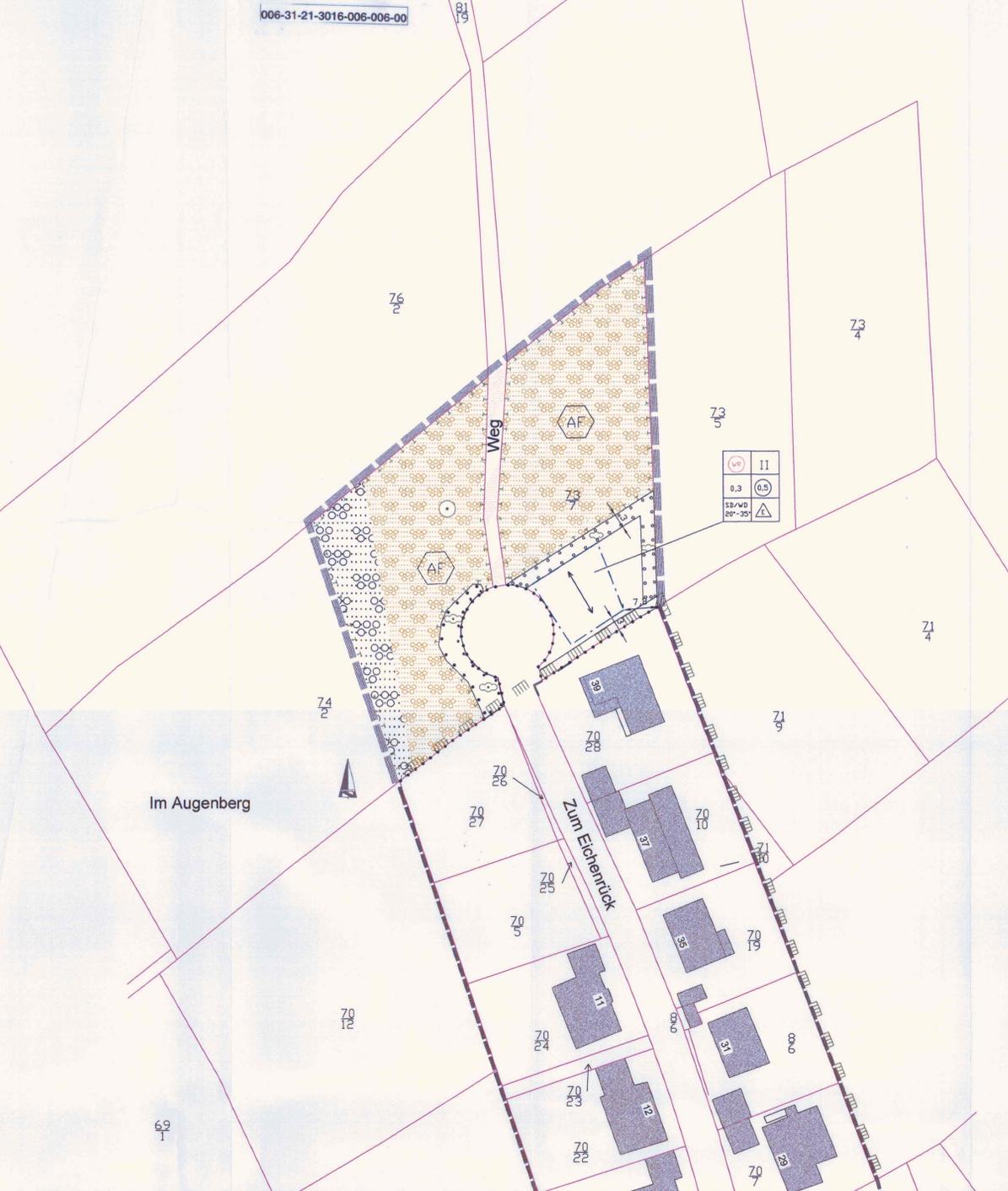
10.4 Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen.

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

10.6 Die Artenauswahl für die Gehölzflanzung orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.7 Im Ergänzungsgebiet stehen folgende Pflanzarten zur Auswahl:
Bäume: Acer platanoides, Spitzahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Vogelkirsche; Quercus robur, Stieleiche; Quercus petraea, Traubeneiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Obstbaumarten regionaltypischer Sorten.

10.8 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 zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festzusetzen:
Die vorhandene Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include boundary lines, plot numbers, and various hatched patterns representing different types of green spaces and building footprints.

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 Vergrünung vorzunehmen. 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 abzuschleiben. 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 Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unötiges Befahren oder Zerstoren 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 Bearbeitertiefen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannt, 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 Farbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bei der Durchführung der Arbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archaische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Bei der Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind die Möglichkeiten rationaler Verwendung von Energie und Wasser zu berücksichtigen. Zum sparsamen Umgang mit Energie sollten alle neu entstehenden Wohngebäude im Ergänzungsgebiet bereits nach dem sog. Niedrigenergieausbaustandard 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 sollen in die Gebäude integriert werden oder mit einem wirksamen Sichtschutz oder Begrünung dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum fern entzogen werden.

Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln und Streusalz ist untersagt.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 11. Dez. 2001...

Den von der Ergänzungssatzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 13. Nov. 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung vom 11. Nov. 2004 bis zum 13. Dez. 2004.

Der Beschluß als Satzung erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 26. April 2005.

Die Bekanntmachung über den Beschluß und das Inkrafttreten der Satzung erfolgte in ortsüblicher Weise am 26. August 2005.

Die Beteiligung der Bevölkerung gem. § 10 (1) 3 BauGB wurde in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung über den Beschluß und das Inkrafttreten der Satzung erfolgte in ortsüblicher Weise am 26. August 2005.

Maßstab 1 : 500

