006-31-21-3016-006-007-00

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- Grenze der Grundstücke
- 2/10 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand außerhalb des Satzungsgebiets
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Ga — Umgrenzung Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentliche Wegefläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- WA — ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II — MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (0,6) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- SD/WD 25°-40° — BAUGESTALTUNG Sattel-/Walmdach mit Dachneigung
- Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- E — BAUWEISE nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Erhaltung Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Anpflanzung Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Umgrenzung Anpflanzung Sträucher (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Ansaatfläche Kräuterwiese
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- AF — Umgrenzung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

006-31-21-3016-006-007-00

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 **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude gem. § 4 (2) 1 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 Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO bestimmt.

2.2 Im Ergänzungsgebiet wird die **Grundflächenzahl GRZ auf 0,3** und die **Geschossflächenzahl auf 0,6** gem. § 16 (2) 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. 2** festgesetzt.

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

Im Ergänzungsgebiet ist die **offenen 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 (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung 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.

5.2 **Garagen** sind nur innerhalb der hierfür gem. § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sie können auch in das Hauptgebäude integriert werden (§ 12 (5) BauNVO). Die Flächen der gebäudeintegrierten Garagen sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen gem. § 21a (4) 3 BauNVO.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Garagen, 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

7 Gebäudegestaltung

7.1 Die **Firsthöhe** ist festgelegt auf **max. 344,00 müNN.**

7.2 Als **Dachformen** sind Sattel- und Walddächer zulässig.

7.3 Die **Dachneigung** ist auf 25° - 40° festgesetzt.

7.4 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.

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 ist zu mindestens 60 % als **zusammenhängende Grün-/Gartenfläche** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 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, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.
Sehr stark oder völlig versiegelnde Decken (wie Ortbeton, Asphalt oder in Mörtel verlegte Plattenflächen o. ä.) sind nicht zulässig.

10 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB

10.1 Die in der Planzeichnung **festgesetzten 4 Bäume** sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen sowie nach Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

10.2 Auf dem privaten Baugrundstück im Ergänzungsgebiet ist jeweils ein standortgerechter heimischer **Laubbaum oder Obsthochstamm** zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie nach Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

10.3 Anzupflanzende **Bäume** sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen. Bei Abgang sind sie durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

10.4 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. Bei Abgang sind sie durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

10.5 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.

10.6 Im Ergänzungsgebiet 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	Haselnußss
	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

10.7 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 zum Ausgleich** des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Die umgrenzte Wiesenfläche ist in eine extensive Streuobstwiese durch die Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen regionaltypischer Sorten umzuwandeln. Dabei wird die Anpflanzung von 1 Obstbaum je 100 m² festgesetzt. Die Obstbäume sind langfristig extensiv zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Als Unternutzung ist eine extensive Wiese zu erhalten und zu pflegen; diese ist mindesten einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

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 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 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.

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 Ergänzungsgebiet 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 das 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
neugefasst durch Bek. vom 23. 09. 2004 (BGBl. I, S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 06. 2005 (BGBl. I, S. 1818)

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. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 274)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 03. 2005 (BGBl. I, S. 218)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)
in der Fassung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I, S. 1193)
zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. 06. 2005 (BGBl. I, S. 1818)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz -HENatG-)
Neufassung vom 16. 04. 1996 (GVBl. I, S. 145)
zuletzt geändert am 06. 05. 2005 (GVBl. I, S. 305)

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. 3830)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. 06. 2005 (GVBl. I, S. 1865)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, S. 58)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 01. 04. 2005 (GVBl. I, S. 142)

Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)
in der Fassung vom 09. 02. 1995 (GVBl. I, S. 120)

Maßstab 1 : 500

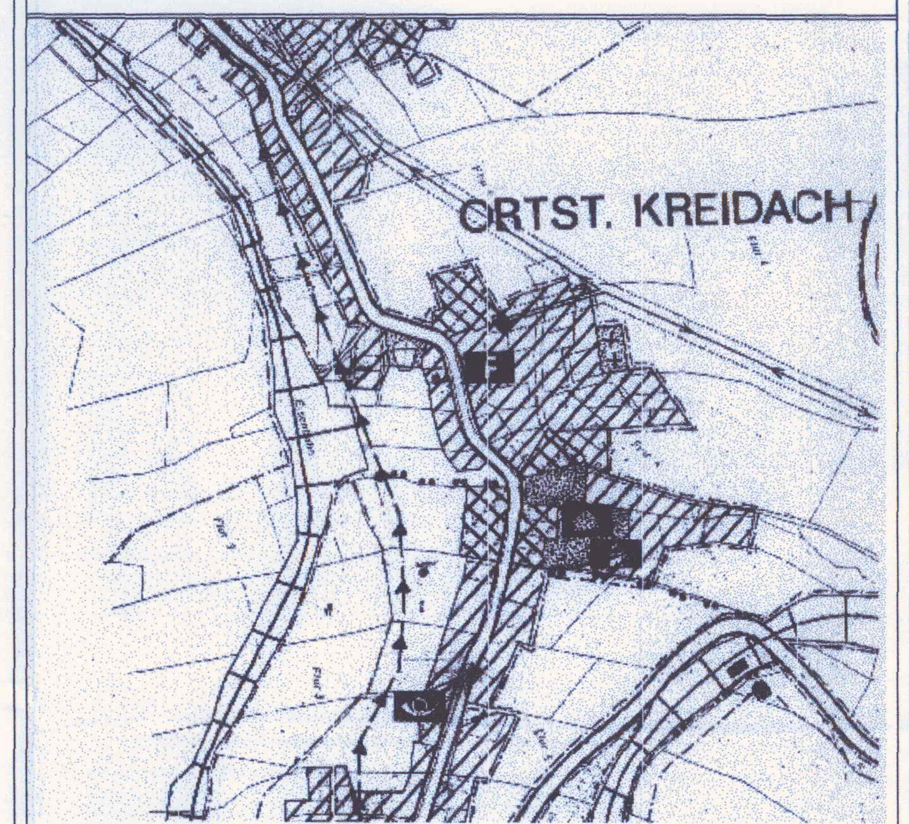
0 5 10 15 20 25 50 m

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Gemarkung Kreidach
Flur 4

ERGÄNZUNGSSATZUNG

GEMÄSS § 34 (4) 3 BAUGB
FÜR DEN BEREICH *< Bgm.-Georg-Quick-Straße >*



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 14. OKT. 2003

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 07. MRZ. 2005

Wald - Michelbach den 22. Okt. 2005 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

Den von der Ergänzungssatzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03. MRZ. 2005 bis zum 18. APR. 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wald - Michelbach den 22. Okt. 2005 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 (2) BauGB i. V. m.§ 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung vom 17. MRZ. 2005 bis zum 18. APR. 2005

Die öffentliche Auslegung wurde orstüblich bekanntgemacht am 07. MRZ. 2005

Wald - Michelbach den 22. Okt. 2005 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluss als Satzung erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 11. OKT. 2005

Wald - Michelbach den 22. Okt. 2005 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

~~Die Satzung wurde mit Verfügung vom unter dem Aktenzeichen~~
~~AZ:~~ ....
~~durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.~~
~~Darmstadt, den~~ ....

Die amtliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss erfolgte in ortsüblicher am 21. Okt. 2005

Die Ergänzungssatzung erhält damit Rechtskraft am 21. Okt. 2005

Wald - Michelbach den 22. Okt. 2005 [Siegel: Gemeinde Wald-Michelbach] Kunkel, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000

ERGÄNZUNGSSATZUNG

GEMÄSS § 34 (4) 3 BAUGB
FÜR DEN BEREICH < Bgm.-Georg-Quick-Straße >
Planungsstand 09 / 2005

PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER Dipl. Ing.
Am Königsbuckel 23 69483 WALD - MICHELBACH Tel.:06207/6777; Fax.:06207/6450; Auto: 01704408348