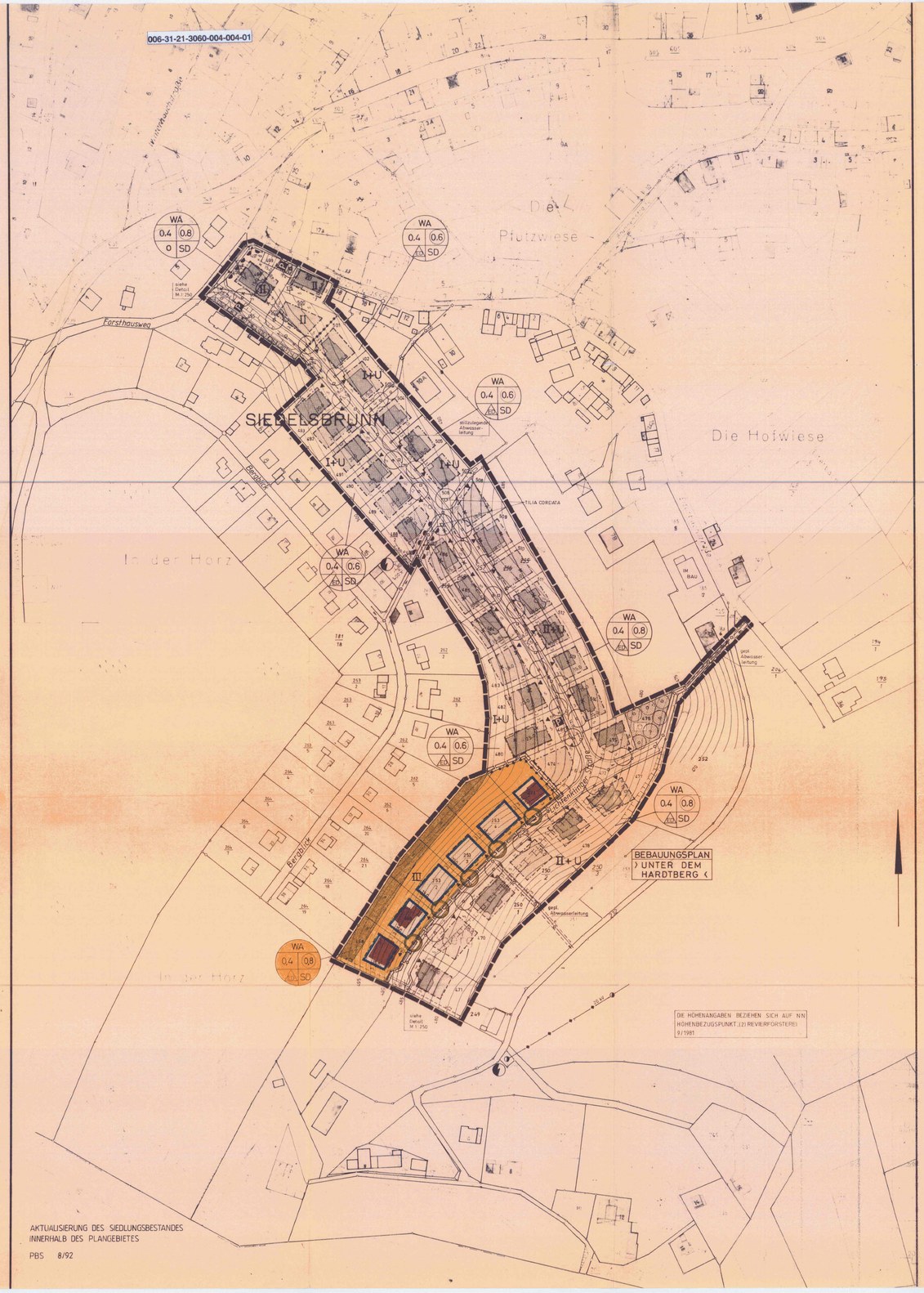
006-31-21-3060-004-004-01



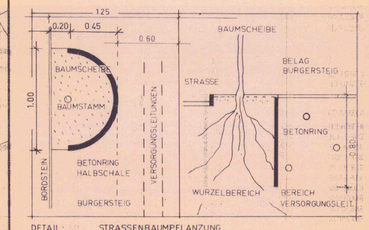
AKTUALISIERUNG DES SIEDLUNGSBESTANDES
INNERHALB DES PLANGEBIETES

PBS 8/92

LEGENDE 006-31-21-3060-004-004-01

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- AUFGEHOBENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE SIEHE AUCH TEXTFESTSETZUNG NR. 8
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHEN (SIEHE TEXTFESTSETZUNG NR. 7)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- FESTGESETZTER EINFAHRTS- UND STELLPLATZBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- TRAFOSTATION
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- HAUPTVERSORGUNGS- / - ENTSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
o	OFFENE BAUWEISE
a	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
+U	HANGSEITIGES UNTERGESCHOSS ZULÄSSIG
SD	NUR SATTEL- BZW. WALMDÄCHER ZULÄSSIG



DETAIL STRASSENBAUMPFLANZUNG

0 10 20 100m M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 006-31-21-3060-004-004-01

1
FÜR DIE BEBAUUNG GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN VERBINDUNG MIT DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) JEWEILS IN NEUSTER FASSUNG EINSCHLIESSLICH SÄMTLICHER ERGÄNZUNGEN UND ZUSÄTZE.

2
DIE ANZAHL DER NOTWENDIGEN PKW-STELLPLÄTZE UND GARAGEN ERGIBT SICH AUS DER STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE.

A) AUF DEN GRUNDSTÜCKEN OBERHALB DER STRASSE (UNTERHALB DER BEBAUUNG AM BERGBLICK UND WESTLICH DES KINDERSPIELPLATZES, AM FORSTHAUSWEG UND AN DER OBERGASSE) SIND ZULÄSSIG:
GARAGEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE UNTER NICHTANRECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHE GEM. § 21a(4)3 BauNVO SOWIE IM BAUWICH,
STELLPLÄTZE MAXIMAL 2 JE BAUPLATZ IM VORGARTEN, NICHTÜBERDACHT, SOWIE IM BAUWICH.

B) AUF DEN GRUNDSTÜCKEN UNTERHALB DER STRASSE SIND ZULÄSSIG:
GARAGEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE UNTER NICHTANRECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHE GEM. § 21a(4)3 BauNVO,
STELLPLÄTZE MAXIMAL 2 JE BAUPLATZ IM VORGARTEN SOWIE IM BAUWICH ALS NICHTÜBERDACHTE STELLPLÄTZE BIS ZU EINER TIEFE 10 m VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE.

3
DACHNEIGUNGEN SIND MIT EINEM WINKEL VON 15 - 38° ZULÄSSIG, WALMDÄCHER SIND GESTATTET.
FÜR DIE BEBAUUNG UNTERHALB DER STRASSE IST DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE TALSEITS FESTGELEGT:
BEI DER BEBAUUNG I+U TH = 6.50 m
BEI DER BEBAUUNG II+U TH = 7.50 m
JEWEILS GEMESSEN VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE
DACHAUFBAUTEN SIND BEI DER BEBAUUNG II+U NICHT ZUGELASSEN.
DIE GEBÄUDE SIND TRAUFSTÄNDIG (ZUR STRASSE) ZU STELLEN.

4
DIE DURCH DAS STARKE GEFÄLLE DES BAUGELÄNDES ÖSTLICH UND SÜDÖSTLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BEDINGTEN, TALSEITS ZUGELASSENEN UNTERGESCHOSSE SIND NUR DANN STATTHAFT, WENN GEWÄHRLEISTET IST, DASS (Z.B. DURCH ABSCHLEPPEN DER TALGEHENDEN DACHFLÄCHEN) DIE SICHTBAR IN ERSCHEINUNG TRETENDE GESAMTGESCHOSSZAHL 2 1/2 NICHT ÜBERSCHREITET.
(SIEHE AUCH NEBENSTEHENDE SYSTEMSCHNITTE)

5
DIE OBERKANTE KELLERDECKE (OKRD) DARF BERGSEITS DAS GEWACHSENE GELÄNDENIVEAU BZW. STRASSENNIVEAU DER ANLIEGERSTRASSE - GEMESSEN IN DER MITTE DER BERGSEITIGEN GEBÄUDEKANTE - UM MEHR ALS 0.30 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE HÖHENANTRAGUNG IST VOR BAUBEGINN ABZUSTIMMEN !

ZUM BAUANTRAG IST EIN FREIFLÄCHENPLAN IM MASSTAB 1:100 EINZUREICHEN, IN DEM INSBESONDERE DIE HÖHENVERÄNDERUNGEN DURCH BODENEINDECKUNG ANZUGEBEN SIND.

6
DIE DARGESTELLTEN PFLANZEN UND PFLANZFLÄCHEN UNTERLIEGEN DEN BINDUNGEN DER §§ 9(1) 25 UND 39b (8) BBauG.

DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN IST UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES BESTANDSSCHUTZES FÜR EINGETRAGENE BÄUME, GEHÖLZE UND VEGETATIONSFLÄCHEN MIT DEN UNTER PUNKT 8 GENANNTEN BAUMARTEN UND GEHÖLZEN DURCHZUFÜHREN (VGL. AUCH § 8 DER PFLANZLISTE DER GRÜNFLÄCHENSATZUNG).

7
INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN, 8,00 M TIEFEN FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25 BAUGB IST ALS ERSATZ FÜR DEN ABGÄNGIGEN BAUMBESTAND EINE GESCHLOSSENE, DICHTE PFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN, EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

8
DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND MINDESTENS ZU 60 % ALS GARTEN- UND GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. DIESE GRÜNFLÄCHEN SOLLEN EINE 25 %IGE BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNG MITEINSCHLIESSEN.
EIN BAUM ENTSPRICHT DABEI 10 qm, EIN STRAUCH 1 qm FLÄCHE.

ALS GEHÖLZPFLANZEN SIND GEEIGNET: (SIEHE AUCH PFLANZLISTE DER GRÜNFLÄCHENSATZUNG)

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN (I)
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE (II)
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE (I)
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHE (II)
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE (I)
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE (I)
CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
ROSA CANINA	HUNDSROSE

PRO GRUNDSTÜCK SIND MINDESTENS ZWEI HOCHSTAMM LAUBBÄUME I. ORDNUNG ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.
BEI DER BEPFLANZUNG IST BODENSTÄNDIGEM GEHÖLZ UNBEDINGT DER VORZUG ZU GEBEN!

9
FÜR DIE BEGRÜNUNG DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:
(HOCHSTAMM, KRONENANSATZ NICHT UNTER 3.00 m, HÖHE 4.50 - 5.00 m, STAMMDURCHMESSER 20 - 25 cm)
STRASSEN: ACER PSEUDOPLATANUS "NEGENIA"
FUSSWEGE: SORBUS AUCUPARIA, CRATAEGUS LAERIGATA
KINDERSPIELPLATZ: FRAXINUS EXCELSIOR, SORBUS AUCUPARIA, CARPINUS BETULUS, PRUNUS AVIUM

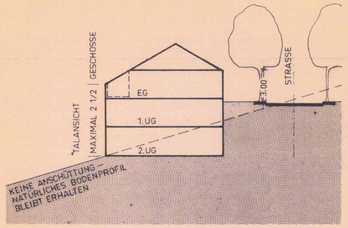
FÜR ALLE BÄUME IM STRASSENRAUM SIND BAUMSCHEIBEN UND BEWÄSSERUNGSRINGE ZUR SICHERUNG DES PFLANZMATERIALS MITEINZUBAUEN (SIEHE DETAIL STRASSENBAUMPFLANZUNG).

10
DIE VON DER GEMEINDE BESCHLOSSENE GRÜNFLÄCHENSATZUNG ZUM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST BESTANDTEIL DES PLANES.

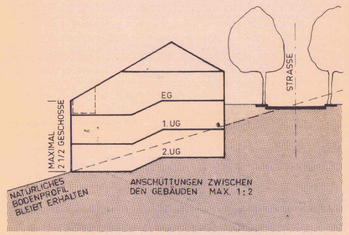
ERGÄNZUNG ZU NR. 3
BEI DEM IM GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG HÖCHSTZULÄSSIGEN **III** VOLLGESCHOSSEN IST DIE TALSEITIGE TRAUFHÖHE AUF MAX. 9,50 M BEGRENZT. JEWEILS GEMESSEN VON OBERKANTE ANBAUFÄHIGER VERKEHRSFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT. HIERBEI BLEIBT DIE NATÜRLICHE GELÄNDESTEIGUNG VON OBERKANTE STRASSE BIS ZUM FUSSPUNKT DER TALSEITIGEN WAND UNBERÜCKSICHTIGT.
DACHAUFBAUTEN SIND IM ÄNDERUNGSBEREICH AUSNAHMSWEISE DANN ZULÄSSIG, **WENN DAS ZULÄSSIGE DRITTE VOLLGESCHOSS ALS AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS REALISIERT WERDEN SOLL.**

GEM. § 31 **§ 18 HBO** I.V.M. § 9 (4) BAUGB SIND **DACHAUFBAUTEN** IN FORM VON SATTEL- UND SCHLEPPGAUPEN AUCH IM BEREICH DER **GRUNDSTÜCKE 477, 478, 250/2, 250/1, 470 UND 471** ZULÄSSIG. DABEI DARF DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN.

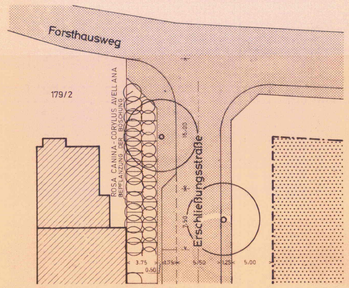
ZEICHNERISCHE ERLÄUTERUNGEN



BEISPIEL 1 EINER MÖGLICHEN HANGBEBAUUNG GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG NR. 4 (SYSTEMSCHNITT)

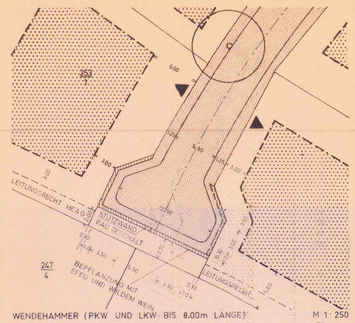


BEISPIEL 2 EINER MÖGLICHEN HANGBEBAUUNG GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG NR. 4



EINMÜNDUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IN DEN FORSTHAUSWEG

AUFSICHT UND SCHNITT M 1:250



WENDEHAMMER (PKW UND LKW BIS 8.00m LÄNGE) M 1:250

GENEHMIGUNGSVERMERK:

VERFÜGUNG VOM 14.08.1995

I.A.
GEZ. STRAUCH

AZ. IV/34-61 d 04/01

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

DURCH DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR.1 WIRD DER IM JAHRE 1985 GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN ERSETZT.

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG: SIEDELSBRUNN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 1
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

› AM HARDTBERG ‹

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER GRENZEN UND BEZEICHNUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT

HEPPENHEIM, DEN 22. Okt. 1992 — DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT

ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BauGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 01. MÄRZ 1994

WALD-MICHELBACH, DEN — DIETRICH, BÜRGERMEISTER

DEN EIGENTÜMERN DER VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN GRUNDSTÜCKE UND DEN VON DER ÄNDERUNG BERÜHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM 11. MAI 1993 BIS ZUM 11. JUNI 1993 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

WALD-MICHELBACH, DEN 14. JUNI 1993 — DIETRICH, BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES PLANENTWURFES NACH ENTSCHEIDUNG ÜBER ANREGUNGEN UND BEDENKEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG AM 01. MÄRZ 1994

WALD-MICHELBACH, DEN 02. MÄRZ 1994 — DIETRICH, BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE AUFGRUND VON ERFOLGTEN WIDERSPRÜCHEN AM 18. MAI 1995 DEM REGIERUNGSPRÄSIDIUM ZUR ANZEIGE VORGELEGT.

WALD-MICHELBACH, DEN 18. MAI 1995 — DIETRICH, BÜRGERMEISTER

DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM UND DAS INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ERFOLGTE IN ORTSÜBLICHER WEISE AM 02. SEP. 1995.
DIE RECHTSKRAFT IST DAMIT AM 04. SEP. 1995 GETRETEN.

WALD-MICHELBACH, DEN 04. SEP. 1995 — DIETRICH, BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 1
› AM HARDTBERG ‹
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

11/92

PLANUNGSBÜRO BÜCHS · SPEYER
+
PLANUNGSBÜRO KINDINGER · FISCHBACHTAL

PBS 129/78