



Digitale Kartengrundlage
Katasterpläne
Katasteramt Heppenheim 01/99

Heppenheim, den

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
Katasteramt
im Auftrag

Höhenanstellung gemäß einer örtlichen Höhenaufnahme
des Katasteramtes Heppenheim vom Dezember 1998.
Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter ü. NN.
Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen
mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

- Legende**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Bestehende Bebauung
Hauptgebäude (mit Haus Nr.)
Nebengebäude (NG)
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Oberbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO
- Hauptfirstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Fußweg § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Garagen St Stellplätze

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen für Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB Extensiv-Grünland
- Anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Höhenlinien in Meter über NN
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Ausgleichsfläche

Textfestsetzungen 006-31-21-3060-004-005-00

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ ODER GR IN P	
WA 1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II TRAUFWANDHÖHE MAX. 4,00 m ERSTHÖHE MAX. 8,00 m	0,3 0,6	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG GEM. TF. § MAX. 2 WEIE EINZELHAUSER

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 14 BAUNVO

- 2.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 14 BAUNVO IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.
- 2.2 IM FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 1 SIND ANLAGEN GEMÄSS § 4 (3) NR. 1 BIS NR. 5 BAUNVO (BETRIEBE DES BEWERTUNGSWESENERWERBS, NICHT STÖRENDE GEMERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.
- 2.3 IM FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 1 SIND ANLAGEN GEMÄSS § 4 (2) NR. 2 BAUNVO (DER VERSORGUNG DES GEBIETS DIENENDE LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREITUNGEN) UND NR. 3 (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE) NUR ALS AUSNAHME ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.

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

- 3.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.
- 3.2 DIE FLÄCHEN VON AUFWARTUNGSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN (DACH- UND KELLERGESCHOSSEN) EINSCHLIESSLICH DER ZU IHEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND LIFTWEGE SIND AUF DIE FESTGESETZTE GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ) MITZURECHNEN, § 20 (3) S. 2 BAUNVO.
- 3.3 BEI DER ERMITTLUNG DER ANRECHENBAREN GRUNDFLÄCHE SIND GEMÄSS § 19 (4) BAUNVO DIE GRUNDFLÄCHEN VON
1. GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFahrTEN
2. NEBENANLAGEN I.S.V. § 14 BAUNVO
3. BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE, DURCH DIE DAS GRUNDSTÜCK LEDIGLICH UNTERBAUT WIRD,
MITZURECHNEN. DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE NACH TF. 1 DARF DURCH DIE O.G. ANLAGEN UM BIS ZU 50 V.H. ÜBERSCHRITTEN WERDEN, § 19 (4) S.3 BAUNVO. JEDE WEITERE ÜBERSCHRITTUNG IST UNZULÄSSIG.

4. BAUWEISE / OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEMÄSS § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 UND 23 BAUNVO

DIE BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUGB IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 2 BAUGB

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

6. ZAHLE DER WOHNUMGEN PRO WOHNGEBÄUDE GEMÄSS § 9 (1) NR. 6 BAUGB

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUMGEN (WE) IST AUF MAXIMAL 2 WE PRO EINZELHAUS BEGRENZT. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUMGEN SCHLIESST AUCH MÖGLICHE WOHNUMGEN IM DACH- ODER KELLERGESCHOSS MIT EIN.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEMÄSS § 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. § 21A BAUNVO

HINWEIS: DIE ZAHLE DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN RICHTET SICH NACH DER STELLPLATZSÄTZUNG DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH VOM 01.06.1998, SOWEIT NACHFOLGEND NICHT ETWAS ANDERES BESTIMMT IST.

7.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN GEBILDETEN OBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZUGELASSEN. STELLPLÄTZE SIND AUSSERHALB DER OBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NUR IN DEN GEM. § 9 (1) 4 BAUGB FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ZUGELASSEN.

7.2 BEI INS GEBÄUDE INTEGRIERTEN GARAGEN IST DIE GESCHOSSFLÄCHE GEMÄSS § 21A (4) NR. 3 BAUNVO NICHT ANZURECHNEN, § 21A BAUNVO.

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

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE), SIND IM BEREICH DER NICHT OBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 6,0 MZ ZULÄSSIG.

B LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE UND VERKEHRSFLÄCHEN I.S.V. § 9 (1A) BAUGB

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 25A BAUGB UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) 20 BAUGB IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE

9.1 DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NICHT OBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ZU MINDESTENS 80% ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜN- / GARTENFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUS ÖKOLOGISCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN AUF DAS UNABHÄNGIGKEIT MASS ZU BESCHRÄNKEN, WO MÖGLICH SIND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN.

NICHT OBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN DAHER NUR BEFESTIGT WERDEN, SOWEIT DIES FÜR EINWAGS- / GARTENWEISE, GARAGENFÄHRNEN UND STELLPLÄTZE ERFORDERLICH IST. ALS BELLAGSART SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE WIE Z.B. RASENMITTERSTEINE ODER PFLASTER MIT GROBEN FUGEN (MIN. 2 CM RASENFUGE), SPURSTEINE IN RASEN EINGEBETTET U.Ä. ZULÄSSIG. EINE BEFESTIGUNG MIT VERSIEGELNDEN DECKEN (Z.B. BITUMEN ODER BETONDECKEN) IST NICHT ZULÄSSIG.

9.2 AUF JEDEM PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER, STANDORTGERECHTER, EINHEIMISCHER LAUBBAUM ODER OBSTHOCHSTAMM ZU PFLANZEN UND DAUERND ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.

9.3 IM VERLAUF DER NÖRDLICHEN GRENZEN DER PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKE IST ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN EIN MINDESTENS 3 METER BREITER PFLANZSTREIFEN ZUR OPTISCHEN EINBINDUNG DER BEBAUUNG IN DIE LANDSCHAFT (ORTSPRANDEINGRÜNDUNG) ANZULEGEN. DIE PFLANZUNG IST ALS DICHTER, GESCHLOSSENER 2-REIHIGER PFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN UND EINHEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN VORZUSEHEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 25A BAUGB UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) 20 BAUGB IM BEREICH DER VERKEHRSFLÄCHEN

10.1 DER AN DER NÖRDLICHEN GRENZE DER PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKE GEFÜHRTE OFFENTLICHE FUSSWEG IST IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ANZULEGEN.

10.2 STRASSENLEUCHTEN SIND MIT NÄTRUM-NIEDERDRUCKLEUCHTLAMPEN ODER GLEICHWEITEN LICHTQUELLEN MIT GEBÖDELTER, NICHT DIFFUSER STRAHLUNG AUSZÜRÜSTEN, UM DEN LICHTLÄRMEFFEKT ZU MINIMIEREN (VERMINDERTE LÖSKWIRKUNG AUF NACHTAKTIVE FLUGINSEKTEN).

11. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 25B BAUGB

11.1 ANZUPFLANZENDE BÄUME SIND ALS HOCHSTÄMME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18/20 CM ZU PFLANZEN, OBSTÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 10 CM. DIE BAUMGRUBEN (PFLANZGRUBEN) SIND AUSREICHEND GROSS ZU DIMENSIONIEREN.

11.2 GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND MIT EINEM REIHENABSTAND VON 1,0 M UND EINEM ABSTAND DER PFLANZEN IN DER REIHE VON MAXIMAL 1,5 M ZU BEGRÜNDEN.

11.3 DIE ARTENAUSWAHL FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN SOLL DIE STANDORTLICHEN GEGEBENHEITEN UND DAS SPEKTRUM DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION BERÜCKSICHTIGEN. DIE IM PLANGEBIET ZUR AUSWAHL STEHENDEN PFLANZEN SICH NACH DER PFLANZLISTE IM ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN. AN BEPFLANZUNGEN SIND FACHTREIFIG DURCHFÜHREN, ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

11.4 DAS ANPFLANZEN VON KONIFEREN ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG IST NICHT ZULÄSSIG.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB ZUM AUSGLEICH I.S.D. § 1A (3) BAUGB IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 (1A) UND (7) BAUGB

12. AUSGLEICHMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH I.S.V. § 9 (1A) UND (7) BAUGB I.V.M. § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

12.1 DIE IN DER PLANZEICHNUNG IM BEREICH DES FLURSTÜCKS 389 FESTGESETZTE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AF 1) BILDET DEN SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES I.S.V. § 9 (1A) UND (7) BAUGB.

12.2 ZUM AUSGLEICH DES PLANBENDETTEN EINGRIFFS IST DIE WIESENFLÄCHE INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN FLÄCHE (AF 1) EXTENSIV ZU BEWIRTSCHAFTEN.

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

D SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGS-BETRÄGEN IM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "AM TANNENBERG" GEMÄSS § 135A-C BAUGB

14.1 DIE DEN 6 AUSGLEICHSMASSNAHME WIRD GEMÄSS § 135A BAUGB VON DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH ANSTELLE UND AUF KOSTEN DER GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER / VORHABENTRÄGER DURCHFÜHRT.

14.2 DIE KOSTEN SIND VON DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMERN / VORHABENTRÄGERN ZU ÜBERNEHMEN. VERTEILUNGSSATZ FÜR DIE UMGLEICHSMASSNAHMEN EINSCHLIESSLICH IHRER PLANUNG, FERTIGSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGS-PFLEGE. DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN WERDEN NACH DEN TATSÄCHLICH ANFALLENDEN KOSTEN ERMITTELT.

14.3 UMGLEGT WERDEN DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN. DIESE UMFASSEN DIE KOSTEN FÜR DEN ERWERB UND DIE FREILEGUNG DER NOTWENDIGEN GRUNDSTÜCKE SEITENS DER GEMEINDE SOWIE DIE KOSTEN FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN EINSCHLIESSLICH IHRER PLANUNG, FERTIGSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGS-PFLEGE. DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN WERDEN NACH DEN TATSÄCHLICH ANFALLENDEN KOSTEN ERMITTELT.

E SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "AM TANNENBERG" GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

15. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 87 (1) 1 HBO

15.1 DIE TRAUFWANDHÖHE IST FESTGELEGT AUF MAXIMAL 4,00 M, JEWEILS GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTLIEGENDEN ANBAUFÄCHEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEDECKUNGSLINIE BIS ZUR SCHNITTKANTE DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT IN DER MITTE DER STRASSENSEITEN GEBÄUDEKANTE. DIE FIRSHÖHE IST FESTGELEGT AUF MAXIMAL 8,00 M.

15.2 ALS DACHFORMEN SIND SATTEL- ODER WALMDÄCHER ZULÄSSIG.

15.3 DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG IST AUF 38°-42° FESTGELEGT.

15.4 DACHAUFBAUTEN SIND IN FORM VON GLEICHSCHENKLICHEN SATTEL-, UND DREIECKSGAUBEN SOWIE SCHLEPPGAUBEN ZULÄSSIG. DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HALFT DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI. DER SETTLICHE ABSTAND DER GAUBEN ZU GIEBEL (SCHNITTLINIE DER AUFGEHENDEN GIEBELWAND MIT DER DACHHAUT) MUSS MINDESTENS 1,50 M UND DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 1,50 M BETRAGEN. DER HÖCHSTE PUNKT DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0,50 M UNTER FIRSBERKANTE DES DACHES LIEGEN. AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

15.5 DACHHÖBERSTÄNDE AN GIEBELSEITEN DÜRFEN MAXIMAL BIS ZU 0,40 M AUSKRAGEN.

15.6 BEI DER EINDECKUNG DER DÄCHER SIND ZUR WAHRUNG DES DÖRFLICH GEPRÄGTEN GESTALTTRAHMS DACHZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE IN ZIEGELROTER EINFÄRBUNG ZU VERWENDEN.

ZUR EINDECKUNG DER GAUBEN IST ENTWEDER DAS MATERIAL DES HAUPTDACHES ZU VERWENDEN ODER EIN MATERIAL ZU WÄHLEN, DAS IM FARBTON AUF DAS HAUPTDACH ABGESTIMMT IST.

16. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN UND GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN GEMÄSS § 87 (1) NR. 2 UND 5 HBO

16.1 ZUM SCHUTZ DES SENSIBLEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND ABGRABUNGEN IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN, DIE DEN ANSCHLUSS DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE AN DAS GEBÄUDE VERÄNDERN, SOWIE IM BEREICH DER SONSTIGEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.

17. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG VON ENFRIEDRUNGEN GEMÄSS § 87 (1) 3 HBO

17.1 ENFRIEDRUNGEN SIND IN DURCHBOCHENER FORM ALS GEHÖLZHECKE AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBHÖLZERN, ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ODER STAHLRANKZÄUNE MIT BEMERKTER STÄBUNG ODER DRABTGEFLECHTZÄUNE MIT HINTERPFLANZUNG DURCH HECKEN AUSZUFÜHREN.

17.2 DIE MAXIMALE HÖHE DER ENFRIEDRUNGEN IST BEGRENZT: ZUR STRASSE HN AUF 1,00 M AN DEN ROCKWÄRTIGEN UND SETTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN AUF 1,20 M

F EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

ZUR GEWÄHRLEISTUNG DES BODENSCHUTZES, DER I.U.M. § 202 BAUGB GEFORDERT WIRD, SIND MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM SCHUTZ DES BODENS - INSBESONDERE DES MUTTERBOSENS - VOR VERKÜTTUNG UND VERSIEGELUNG VORZUSEHEN. AUF DIE PFLICHT ZUR BEWERTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BODENSCHUTZES WIRD HINGEWIESEN. DIE EINSCHLAGENDEN RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN UND REGELWERKE SIND ZU BEACHTEN.

BEI GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETES DARF DER MUTTERBOSEN DES URGELÄNDES NICHT ÜBERSCHÜTTET WERDEN, SONDERN IST ZUVOR ABZUSICHERN, FÜR AUFFÜLLUNGEN IST AUSSCHLIESSLICH AUSHUBMATERIAL, ÜBERBOCKEN ZU VERWENDEN.

ES WIRD EMPFOHLEN, ANFALLENDEN ERDAUSBAU WITTSSTÄNDIG AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK BZW. IM PLANGEBIET ZU VERBODEN ODER DAS MATERIAL INNERHALB DES PLANGEBIETES FÜR GELÄNDEGESTÄLTUNGEN USW. WEDER ZU VERWERTEN, DIE VERMIDUNG ODER DIE VERWERTUNG VON ERDAUSBAU IST DER DEPOSITION VORZUZIEHEN. SOLLTE EINE VERMIDUNG BZW. VERWERTUNG NICHT MÖGLICH SEIN, SIND VON EINER DEPOSITION ANDERE VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN (Z.B. ERDAUSBAUBÖRSE, RECYCLINGANLAGEN) ZU PRÜFEN.

UNNOTIGES BEFÄHREN ODER ZERSTÖREN VON MUTTERBOSEN AUF VERLEBENDEN FREIFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG. BODENARBEITEN SOLLTEN GRUNDSTÜCKLICH NUR BEI SCHWACH-FLEUCHTIGEM BODEN UND BEI NIEDERSCHEITFREIER WITTERUNG ERFOLGEN.

BEKANNTE, VERMUTETE SOWIE GEFUNDENE BODENBELASTUNGEN SIND UNVERZÜGLICH DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN WASSERBEHÖRDE ODER DEM UMWELTAMT BEI REGIERUNGSPRÄSIDIUM DABEIMIT MITZUTEILEN. WENN BEI DER ERHEBUNG Z.B. UNGEMÜHLICHE FÄHRLINGEN UND / ODER GERUCHSEMISSIONEN (Z.B. MINERALÖLE) WAHGENOMMEN, SIND DIE AUSHUBARBEITEN AN DIESER STELLE SOFORT EINZULEITEN.

BEI ERDAARBEITEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENKIMMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERÄNDERUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE, Z.B. SCHRIBEN, STEINGERÄTE, SKELETTRESTE, ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND NACH § 20 (3) SCHRIBEN UNVERZÜGLICH DEM LANDESBAMT FÜR DENKMAPFLEGE HESSEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMAPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMAPSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLE SIND IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEMESSENER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN, § 20 ABS. 3 BODSCHG. BEI SORFORTIGER MELDUNG IST IN DER REGEL NICHT MIT EINER VERZÖGERUNG DER BAUARBEITEN ZU RECHNEN. DIE MIT DEN ERDAARBEITEN BETRACHTEN SIND ENTSPRECHEND ZU BEWÄHREN.

MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR EINZELNE GRUNDSTÜCKE SIND VOM ANTRAGSTELLER FREIPLÄCHENBESTALTUNGSPLÄNE FÜR DEN NACHWEIS DER GRÜNGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN UND DER TATSÄCHLICHEN VEREGELUNGSRATE VORZULEGEN.

BEI ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER BAUKÖRPER SIND DIE MÖGLICHKEITEN RATIONELLER VERWENDUNG VON ENERIE UND WASSER ZU BERÜCKSICHTIGEN. ZUM NATÜRLICHEN UMGANG MIT ENERIE SOLLTEN ALLE NEU ENTSTEHENDEN WOHNGEBÄUDE IM PLANGEBIET BEREITS NACH DEM SOG. NANNETEN NIEDRIGENERGIEHAUSTANDARD ERRICHTET WERDEN.

DAS AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER SOLLTE IN DAFÜR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ANZULEGENDEN ZISTERNEN GESAMMELT UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG UND / ODER IN EINEM HAUSBETRIEBEN BRUCHWASSERSYSTEM VERWENDET WERDEN.

DIE ABFALLERHALTER SOLLTEN IN DAS HAUS INTEGRIERT ODER MIT EINEM WIRKSAMEN SICHTSCHUTZ ODER BEGRÜNDUNG DEM BILDBLICK VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ENTZOGEN WERDEN. CHEMISCHE UNKRÄUTERVERNICHTUNGSMITTEL UND STREUSALZ SIND NICHT EINZUSETZEN.

BEI ANPFLANZUNGSMASSNAHMEN IM BEREICH VON KABELTRASSEN DER HESBISCHEN ELEKTRIZITÄT AG (HEAG) IST ZU BEACHTEN, DASS TIEFVERLEBTE BÄUME EINEN MINDESTABSTAND VON 2,0 M ZU DEN VERLEBENDEKABELN AUFREIBEN MÜSSEN. WENN DIESER ABSTAND UNTERSCHRITTEN, SO SIND DIE KABEL GEGEN WURZELN EINWIRKUNG ZU SICHERN ODER DIE STANDORTE DER BÄUME ENTSPRECHEND ZU VERSCHIEBEN.

PFLANZMASSNAHMEN IM NÄHERGEBIET DER BETRIEBSMITTEL DER HEAG SIND DESHALB VORHER MIT DEM HEAG-CENTER IN HEPPENHEIM ABZUSTIMMEN.

Gemeinde Wald-Michelbach

**Ortsteil Siedelsbrunn
Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
und Satzungen nach § 135a-c BauGB und § 87 HBO**

> Am Tannenberg <



- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:
- Das Baugesetzbuch (BauGB), In der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I, S.2141), mit Änderungen, zuletzt vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108)
 - Die Bauunzugverordnung (BauUNVO), In der Fassung vom 23. Jan. 1960 (BGBl. I, S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZV), In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
 - Die Hessische Bauordnung (HBO), In der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), mit Änderungen, zuletzt vom 27. Februar 1998 (GVBl. I, S. 34)
 - Die Hessische Gemeindeordnung (GemO), In der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), mit Änderungen, zuletzt vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 567)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.11.1997 und 19.12.2000 gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Wald-Michelbach, den 20.12.2000..... Kunkel, Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 13.06.2000 den Bebauungsplan beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wald-Michelbach, den 20.12.2000..... Kunkel, Bürgermeister

Wald-Michelbach, den 20.12.2000..... Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte nach Behandlung der Anregungen und Bedenken durch die Gemeindevertreterversammlung am 19.12.2000.

Der Beschluß über die Satzungen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a-c BauGB und über örtliche Bauvorschriften nach § 87 HBO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Tannenberg" erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung am 19.12.2000.

Wald-Michelbach, den 20.12.2000..... Kunkel, Bürgermeister

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegt und vom Gemeinderat der Gemeinde Wald-Michelbach am 19.12.2000 als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplanung in der Fassung 03/2000+ und die Satzungen nach § 135a-c BauGB und nach § 87 HBO werden hiermit ausgesetzt.

Wald-Michelbach, den 20.12.2000..... Kunkel, Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluß und des Inhaltstextes des Bebauungsplanes und der Satzungen nach § 135a-c BauGB und nach § 87 HBO erfolgte in üblicher Weise am 02. Juni 2001

Die Rechtskraft erfolgt damit am 02. Juni 2001