



**LEGENDE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (5) BauNVO
- Hauptfirstrichtung, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Ga** Garagen      **St** Stellplätze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) Nr. 11 BauGB; hier: Fußweg

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Hauptabwasserleitung, § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Ausgleichsfläche
- Fläche für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 a BauGB
- Anzupflanzende Bäume, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Zu erhaltende Bäume, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Bergstraße - Odewald'
- Bereich im Landschaftsschutzgebiet
- nach § 15 d HENatG geschützter Streuobstbestand

**DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER**

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Bebauung
- Höhenlinien in Meter über NN
- Böschung

Digitale Kartengrundlage überstellt durch ZIOR Beratender Ingenieur GmbH Darmstadt, 04.2004, ergänzt durch Stellungnahme des Katasteramtes vom 06.11.2003  
 Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro P. Gehrich - Fürth, 03/2003  
 Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Heppenheim, den 1.2. Jan. 2004

Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt - im Auftrag

**TEXTFESTSETZUNGEN** 006-31-21-3060-006-007-00

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO**
  - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Ergänzungsgebiet ist entsprechend der Eigenschaft der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch als Ausnahme nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO**
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Z).
  - 2.2 Im Ergänzungsgebiet ist die Größe der Grundfläche (GR) auf maximal 160 m<sup>2</sup> festgesetzt (= maximal zulässige überbaubare Fläche). Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist auf maximal zwei festgesetzt.
- 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
  - 3.1 Im Ergänzungsgebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO**

**Hinweis:**  
Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach in der jeweils geltenden Fassung.

  - 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen, innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.
- 5. Nebenanlagen gemäß § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO**
  - 5.1 Nebenanlagen (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 6. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
  - 6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im Ergänzungsgebiet auf maximal 2 WE je Einzelhaus begrenzt.

**B Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i.S.v. § 9 (1a) BauGB**

- 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich der Baugrundstücke**
  - 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als zusammenhängende Grün- / Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 7.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
  - 7.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für die Anlage von Freisitzen von Zugängen, Gartenwegen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.  
 Als Belagsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine 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 Belondecken ist nicht zulässig.
  - 7.4 Der Fußweg an der nördlichen Satzungsgebietsgrenze ist in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
- 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB**
  - 8.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Obstbäume - insbesondere der nach § 15d HENatG geschützte Streuobstbestand - sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
  - 8.2 Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm.
  - 8.3 Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Die im Satzungsgebiet zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher richten sich nach der Artenliste im Anhang zur Begründung. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
  - 8.4 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Obstbäume sind nachzupflanzen.
- 9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) und (7) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
  - 9.1 Als Ausgleich für nicht vermeidbare und nicht verringerbare planbedingte Eingriffe sind in der Planzeichnung im sonstigen Geltungsbereich i.S.v. § 9 (1a) und (7) BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AF) festgesetzt.
  - 9.2 Auf der in der Planzeichnung als AF 1 gekennzeichneten Fläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 252 ist unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Absterbende Obstbäume sind nachzupflanzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist verboten; es hat eine ein- oder zweischürige Mahd mit anschließendem Abräumen des Mähgutes zu erfolgen.

- 9.3 Auf der in der Planzeichnung als AF 2 gekennzeichneten Fläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 227 ist unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Absterbende Obstbäume sind nachzupflanzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist verboten; es hat eine ein- oder zweischürige Mahd mit anschließendem Abräumen des Mähgutes zu erfolgen.
- 10. Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen, § 9 (1a) BauGB**
  - 10.1 Die im sonstigen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung festgesetzten Flächen AF 1 und AF 2 und dort festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.  
**Hinweis:**  
Die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Satzung der Gemeinde Wald-Michelbach zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB in der jeweils geltenden Fassung.

**C Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Am Harberg - Eiterbachstraße" gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 11. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (1) Nr. 1 HBO**
  - 11.1 Die Traufwandhöhe ist festgelegt auf maximal 6,25 m, jeweils gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zur Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.  
 Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss ist begrenzt auf 466,5 m ü.N.N.
  - 11.2 Als Dachformen sind Sattel- oder Walmdächer zulässig mit einer Dachneigung von 25° - 40°.
  - 11.3 Für die Dachendeckung sind Materialien in gedeckten Farben mit roter bis rotbrauner Färbung zu verwenden.
- 12. Gestaltung und Bepflanzung von Einfriedungen gemäß § 81 (1) Nr. 3 HBO**
  - 12.1 Einfriedungen sind nur in durchbrochener Form als transparente Holzzäune oder Drahtgeflecht- bzw. Stahlranksäune mit Hinterpflanzung zulässig.  
 Die maximale Höhe der Einfriedungen ist begrenzt auf 1,2 m, gemessen ab Oberkante Gelände. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

**C Empfehlungen und Hinweise**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Mutterbodens - vor Verarmung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschichten. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein Bodenabrtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, anfallenden Erdaushub weitestgehend auf dem Baugrundstück bzw. im Plangebiet zu verbringen oder das Material innerhalb des Planungsbereiches für Geländegestellungen usw. wieder zu verwerten. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte eine Vermeidung bzw. Verwertung nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-fauchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bekanntes, vermutetes sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen. Werden bei den Erdarbeiten z.B. ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Bei Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind die Möglichkeiten rationaler Verwendung von Energie und Wasser zu berücksichtigen. Zum rationalen Umgang mit Energie sollten die neu entstehenden Wohngebäude bereits nach dem sog. **Niedrigenergiehausstandard** errichtet werden.

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationalen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren ist das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer dafür auf den Grundstück anzulegenden Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung und / oder in einem hausinternen Brauchwassersystem zu verwenden.

Die **Abfallbehälter** sollten in das Haus integriert oder mit einem wirksamen Sichtschutz oder Begrünung dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen werden.

Chemische **Unkrautvernichtungsmittel** und **Streusatz** sind nicht einzusetzen.

Genehmigt  
 am 30. Juli 04  
 Az: III 31.2-61d/02/01-108  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 im Auftrag  
 Krona



**GEMEINDE WALD-MICHELBACH**

GEMARKUNG SIEDELSBRUNN, FLUR 1  
**ERGÄNZUNGSSATZUNG**  
 GEMÄSS § 34 (4) 3 BAUGB  
 FÜR DEN BEREICH  
**> AM HARBERG - EITERBACHSTRASSE <**



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5.000  
 Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:  
 Das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), mit Änderungen, zuletzt vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
 Die Planzeichenverordnung (PlanzVO), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
 Die Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)  
 Die Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 534), mit Änderungen, zuletzt vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342, 353)

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 29.04.2003.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 10.10.2003.

Wald-Michelbach, den 11.10.2003..... Kunkel, Bürgermeister

Den von der Ergänzungssatzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2003 bis zum 21.11.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung vom 20.10.2003 bis zum 21.11.2003.

Wald-Michelbach, den 22.11.2003..... Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluss als Satzung erfolgte nach Behandlung der Anregungen und Bedenken durch die Gemeindevertreterversammlung am 27. April 2004

Wald-Michelbach, den 28. April 2004..... Kunkel, Bürgermeister

Die Ergänzungssatzung wurde mit Verfügung vom 30.07.04 unter dem Aktenzeichen III 31.2-61d/02/01-108 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Wald-Michelbach, den 10. Aug. 2004..... Kunkel, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 (3) BauGB in ortsüblicher Weise am 07. + 09.08.04 bekannt gemacht.

Wald-Michelbach, den 10. Aug. 2004..... Kunkel, Bürgermeister

**ERGÄNZUNGSSATZUNG**  
 GEMÄSS § 34 (4) 3 BAUGB  
 FÜR DEN BEREICH

**> AM HARBERG - EITERBACHSTRASSE <**  
 Planungsstand 10/2003+ 12/2003

**PLANUNGSBÜRO BÜCHS** **PBS**  
 STADTPLANUNG - STADTGESTALTUNG - PROJEKTSTEUERUNG  
 67346 SPEYER ST. GUIDO STRASSE 14  
 FON: 06232 - 78440 FAX: 72746  
 EMAIL: Planungsbuero-Buechs.Speyer@t-online.de

IM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN TEIL IN ZUSAMMENARBEIT MIT  
 PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER GMBH / OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN