



Digitale Kartengrundlage überstellt durch ZIOR Beratender Ingenieur GmbH - Darmstadt, letzte Aktualisierung von 04/2001

Aufnahme der Höhenlinien, Waldgrenze und Fahrbahnrand Landesstraße durch Vermessungsbüro D. Hechler - Bensheim von 06/2003

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
- Katasteramt -
im Auftrag

006-31-21-3069-006-006-00

LEGENDE

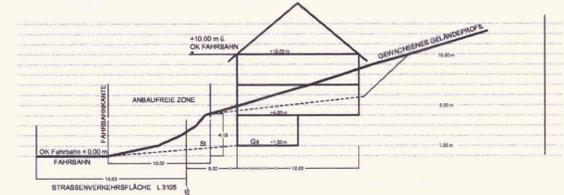
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO umgrenzt durch Baugrenzen, straßenseitig in einem Abstand von 10 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 3105 und mit einer maximalen Bautiefe von 20 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straße / Gehweg (ausserhalb)
- Zu erhaltender Walnusbaum

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Bergstraße - Odenwald'
- Landschaftsschutzgebiet
- Nach §15 HENatG geschützte Biotope bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht zulässig.
- FFH-Gebietsvorschlag 6419-309 (Grenzverlauf wie LSG)
- Grenze Überschwemmungsgebiet

DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Bebauung
- Höhenlinien
Die Höhenlinien (1m - Isohypsen) stammen aus einem Höhenlinienmodell vom Juni 2003 und beziehen sich auf die Kanaldeckelhöhen in der L 3105
- Waldgrenze
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (4) Nr. 20 BauGB
- Ausgleichsflächen



BEISPIELHAFTER SCHNITT A - A (IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS 94/5) SYSTEMGEBEND FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 94/6, 94/9, 94/5 und 96 OHNE MASSSTAB

A Textliche Festsetzungen 006-31-21-3069-006-006-00

1. Im Geltungsbereich der Satzung sind Gebäude nur innerhalb der in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Fläche mit einem Mindestabstand von 10,0 m zum äußeren (südlichen) befestigten Fahrbahnrand (Bordsteinkante) der Landesstraße L 3105 zu errichten. Die sich hieran anschließende überbaubare Bautiefe beträgt 20,0 m.
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,0 m Tiefe auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
2. Im Geltungsbereich der Satzung ist die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 BauNVO auf maximal 150 m² festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorstehend bezeichneten Anlagen um bis zu 50 m² überschritten werden.
3. Im straßenabgewandten Bereich ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 6,0 m² zulässig.
4. Die Hauptgebäude sind traufseitig zur Landesstraße zu errichten.
5. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 4,0 m über der Oberkante Fahrbahn der Landesstraße, gemessen in einem rechten Winkel zur Straßenachse in der Mitte der parallel verlaufenden Gebäudeseite, liegen. Die Traufhöhe ist festgelegt auf maximal 6,0 m gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zur Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
6. Gebäude sind in offener Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauVVO zu errichten und nur als Einzelhäuser zulässig.
7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im Satzungsgebiet auf maximal 2 WE je Einzelhaus begrenzt.
8. Stellplätze und Zufahrten sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass ein rückwärtiges Ein- und Ausfahren in den Verkehrsraum der Landesstraße vermieden wird. Die Sichtdreiecke der Zufahrten sind von Bepflanzungen freizuhalten.
9. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 80 % als zusammenhängende Grün- / Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind strukturreiche Hausgärten gemäß den Erläuterungen und Hinweisen zur Handhabung der Ausgleichsmaßnahmenverordnung (AAV) vom 05. Februar 1996 zum Typ 11.223 anzulegen.
Hinweis:
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend zu bewerten und die sich hieraus ergebenden Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen abzuleiten. Mit dem Bauantrag ist eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung vorzulegen.
10. Der in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung eingetragene Walnusbaum und der Gehölzbestand am Ostrand des Grundstückes Flurst. Nr. 94/6 sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
11. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Eingangs- / Gartenwege, Garagenzufahrten und Stellplätze erforderlich ist. Als Belagart sind nur wasserundurchlässige Beläge wie z.B. Rasensteine oder Platten mit groben Fugen (mind. 2 cm Rasefuge), Spursteine in Rasen eingebettet u. ä. zulässig. Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z.B. Bitumen oder Betondecken ist nicht zulässig.
Von den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Landesstraße gelangen.
12. Einfriedungen sind nur in durchbrochener Form als transparente Holzzäune oder Drahtgeflecht- bzw. Stahlranksäule 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.

B Empfehlungen und Hinweise

Die überbaubaren Flächen liegen im Gefährdungsbereich von Waldbäumen. Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Satzung vom 29.11.2004 ist anzumerken, dass Schäden an Gebäuden durch Baumschlag - sofern diese nicht durch ein schuldhaftes Handeln des Waldeigentümers (Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht) verursacht wurden - nicht diesem anzulasten sind. Für diese Schäden trägt alleine der Eigentümer des bebauten Grundstücks, der die Entscheidung getroffen hat, die Bebauung bis an den Wald heranzuführen, das Risiko.

Bodenveränderungen, Aufschüttungen und vorübergehende Ablagerungen sind im Bereich der nach § 15 HENatG geschützten Biotope bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht zulässig.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Mutterbodens - 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 Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleiben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, anfallenden Erdaushub soweit als möglich auf dem Baugrundstück bzw. im Planungsgebiet zu vermerken oder das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwenden. Die Vermeldung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte eine Vermeldung 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-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Zur Sicherung des Brandschutzes ist das Löschwasser über die öffentliche Trinkwasserversorgung nachzuweisen. Es ist eine Wassermenge von 48 m³ bei 2 bar für die Zeit von mindestens zwei Stunden erforderlich. Kann die Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde nicht sichergestellt werden, ist sie über eine Löschwasserzisterne nachzuweisen. Einzelheiten hierzu sind vor der Baueingabe mit der zuständigen Stelle abzuklären (Kreisbrandinspektor).

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

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmerkmale 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 Denkmal-schutzbehörde 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. Niedrig-energiehausstandard errichtet werden.

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationalen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren sollte das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer dafür auf dem Grundstück anzulegenden Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung und / oder in einem hausinternen Brauch-wassersystem verwendet werden.

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

Chemische Unkrautvernichtungsmittel und Streusalz sollten keine Anwendung finden.

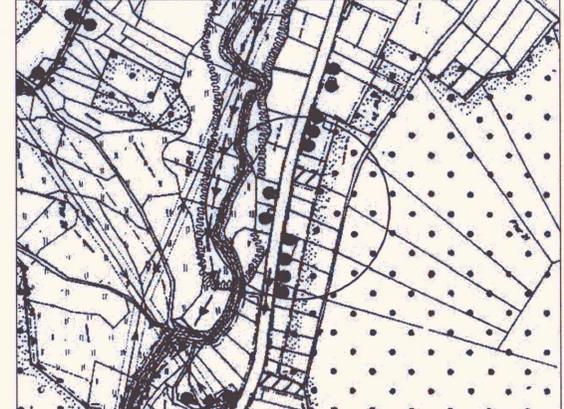
GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG UNTER-SCHÖNMATTENWAG

AUSSENBEREICHSSATZUNG

GEMÄSS § 35 (6) BAUGB FÜR DEN BEREICH

> FLOCKENBUSCH <



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5.000

Rechtsgrundlagen der Außenbereichssatzung sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Außenbereichssatzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 15.04.04

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 15.04.04

Wald-Michelbach, den 27. April 2005

Kunkel, Bürgermeister

Dan von der Außenbereichssatzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.04.04 bis zum 15.04.04 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung vom 22.04.05 bis zum 28.04.05

Wald-Michelbach, den 27. April 2005

Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluss als Satzung erfolgte nach Behandlung der Anregungen und Bedenken durch die Gemeindevertreterversammlung am 26.04.05

Wald-Michelbach, den 27. April 2005

Kunkel, Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss und das Inkrafttreten der Außenbereichssatzung erfolgte in ortsüblicher Weise am 25. Aug. 2005

Die Rechtskraft erfolgte damit am 25. Aug. 2005

Wald-Michelbach, den 26. Aug. 2005

Kunkel, Bürgermeister

AUSSENBEREICHSSATZUNG

GEMÄSS § 35 (6) BAUGB FÜR DEN BEREICH

> FLOCKENBUSCH <

Planungsstand 03/2005

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