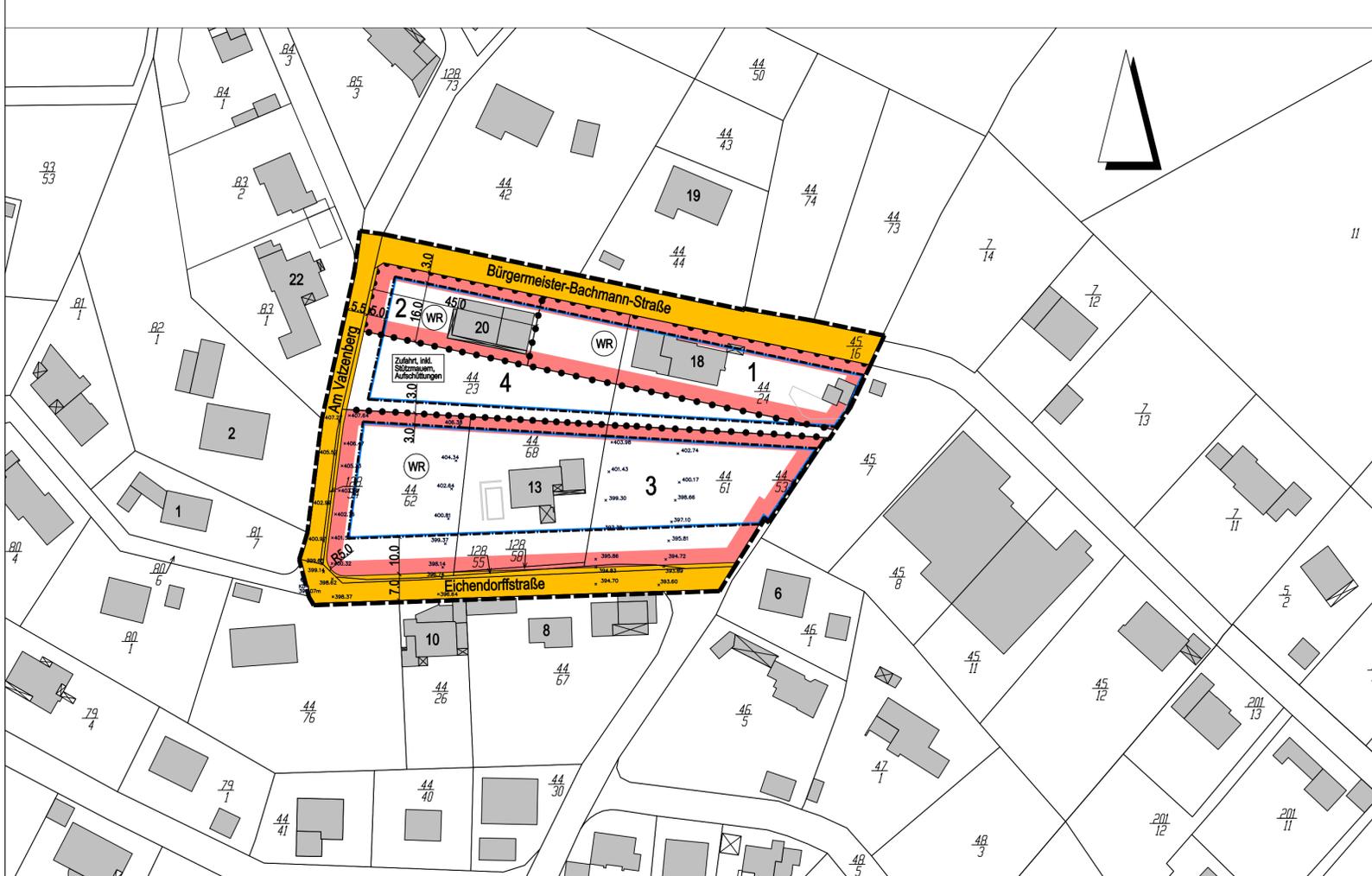




# Gemeinde Wald-Michelbach Bebauungsplan "Weißkopf / 2. Änderung"

Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 8, Flurstücke Nr.44/23, Nr. 44/24, Nr. 44/61, Nr. 44/62, Nr. 44/68, Nr. 45/16 (teilweise), Nr. 128/54, Nr. 128/55, Nr. 128/58, Nr. 128/72 (teilweise) und Nr. 128/73 (teilweise)



PLANZEICHEN	
	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Sonstige Planzeichen
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen Zufahrt, inkl. erforderlicher Stützmauern / Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bebauung Bestand

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Dachgestaltung	
			GRZ	Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt TH FH	Dachform	Dachneigung
1	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	offen	0,4	max. 6 m <sup>1)</sup> max. 8 m <sup>1)</sup>	freigestellt <sup>3)</sup>	max. 30°
2	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	offen	0,4	max. 4 m <sup>1)</sup> max. 7 m <sup>1)</sup>	freigestellt <sup>3)</sup>	max. 30°
3	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	offen	0,4	max. 6 m <sup>2)</sup> max. 8 m <sup>2)</sup>	freigestellt <sup>3)</sup>	max. 30°
4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Zufahrt, inkl. erforderlicher Stützmauern und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Die Fläche dient der Herstellung der Zufahrt, bzw. der Zuwegungen zur Erschließung der entlang der "Bürgermeister-Bachmann-Straße" gelegenen Bebauung, inklusive der Anlage der erforderlichen Stützmauern und Aufschüttungen zur Geländemodellierung. Die Anlage von Stützmauern und Aufschüttungen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es sind übereinander angeordnete Stützmauern mit jeweils einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Es sind mindestens drei Abstufungen ab einem Höhenunterschied von 4,50 m vorzusehen. Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen, die nach Landesrecht (§ 6 HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.					

1) Bezugspunkt ist die Mitte der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte  
2) Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der Geländeoberfläche, die über die eingetragenen Höhenpunkte definiert wird  
3) Die Dachform wird freigestellt, ausgenommen sind Tonnen- und Flachdächer (Dachneigung <5%). Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Weißkopf“ und werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.  
Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen sowie die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen für den Geltungsbereich der 2. Änderung alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 03.01.1967.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen, die nach Landesrecht (§ 6 HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
Stützmauern sind mit ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Die maximale zulässige Höhe für Einfriedungen wird auf 2,5 m festgesetzt.
- Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Die maximal zulässige Höhe für jede Stützmauer beträgt 2,5 m, gemessen über unterer Geländeoberfläche.

### C. Hinweise und Empfehlungen

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln.
- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Pflanzenabstände zu Versorgungsleitungen**  
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
- Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

## Planverfahren

### Aufstellung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde von der Gemeindevertretung am 30.06.2009 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.  
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligungsverfahren

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB vom 04.11.2009 bis einschließlich 04.12.2009 durchgeführt.  
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.10.2009 zur Stellungnahme aufgefordert.

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die Bebauungsplan-Änderung von der Gemeindevertretung am 09.02.2010 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wald-Michelbach



Unterschrift Bürgermeister  
Kunkel, Bürgermeister

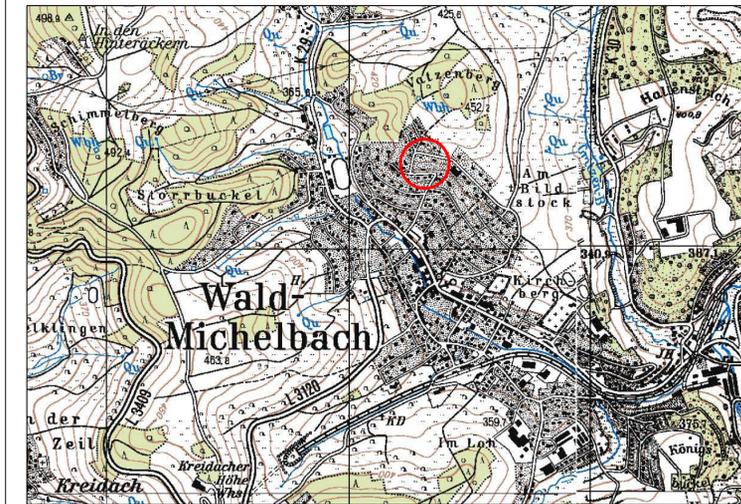
### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 31. Mai 2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung rechtskräftig.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wald-Michelbach



Unterschrift Bürgermeister



Quelle: Hessisches Landesvermessungsamt, Topographische Karte Hessen

Lage des Plangebiets

## Übersichtsplan

# Gemeinde Wald-Michelbach

## Bebauungsplan

### "Weißkopf / 2. Änderung"

Maßstab: <b>1:1000</b>	Datum:	Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2010	gez.:	hö
	Projekt-Nr.:	1180	Plan-Nr.:	3.0
geä.:	geä.:	Schlüssel-Nr.:	006-31-21-3074-004-007-02	

**Sartorius + Partner**  
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59  
D - 64625 Bensheim  
Telefon +49 (0) 6251-1085-0  
Telefax +49 (0) 6251-1085-10