



**Bebauungsplan
"Der Langacker"**

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Nr. 1 "Der Langacker", § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung; hier: Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (5) BauNVO
- Zu erhaltende Bäume, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

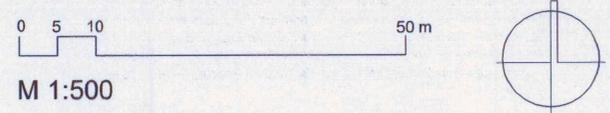
DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Der Langacker"
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Bebauung

Kartengrundlage:
ALK-Daten der Gemeinde Wald-Michelbach, Stand 01/2001
Überstellt 04/2001 durch ZIOR BERATER INGENIEUR GmbH, Darmstadt

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



TEXTFESTSETZUNGEN 006-31-21-3074-004-009-01

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 Im Baubereich WR 1 ist die zulässige Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO**
 - 2.1 Im Baubereich WR 1 ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 sowie einer Geschosflächenzahl von 0,7.
 - 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei festgesetzt.
 - 2.3 Bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche nach TF. 2.1 darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden, § 19 (4) S. 3 BauNVO. Jede weitere Überschreitung ist unzulässig.
- 3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO**
 - 3.1 Im Baubereich WR 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Hinweis
Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach vom 24.05.1996.

 - 4.1 Im Baubereich WR 1 sind Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zur rückwärtigen Baugrenze, zulässig.
- 5. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - 5.1 Im Baubereich WR 1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) auf maximal 2 WE pro Einzelhaus begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen schließt auch mögliche Wohnungen im Dach- oder Kellergeroß mit ein.
- 6. 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**
 - 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 60% als zusammenhängende Grün- / Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 6.2 Im Baubereich WR 1 sind mindestens drei heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Sofern die vorhandenen drei Obsthochstämme, für die keine Erhaltungsbinding festgesetzt wurde, bzw. einzelne Exemplare davon erhalten werden, ist deren Anzahl auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Wahlweise können auch anstelle eines Laubbaumes nach Satz 1 je zehn heimische standortgerechte Sträucher angepflanzt werden.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Als Belagsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen (mind. 2 cm Rasenfuge), Spursteine in Rasen eingebettet u.ä. zulässig. Eine Befestigung mit flächig versiegelnden Decken (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) ist nicht zulässig.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 1 "Der Langacker" gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (1) HBO**
 - 7.1 Im Baubereich WR 1 ist die Außenwandhöhe festgelegt auf maximal 6,50 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut.
 - 7.2 Die zulässige Dachneigung ist auf 20 - 38° festgelegt.

C Empfehlungen und Hinweise

Bekannte, vermutete 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.

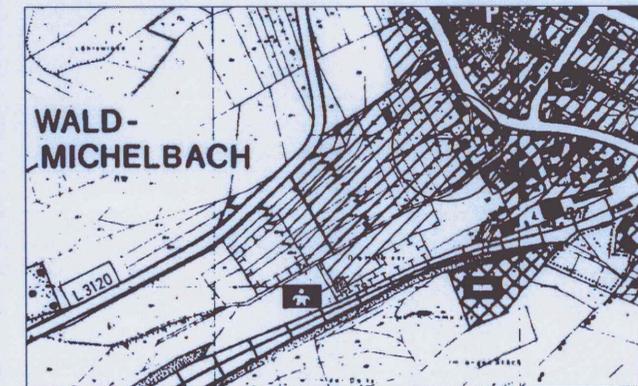
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG WALD-MICHELBACH

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1
MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

>DER LANGACKER<



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5000
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 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
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 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 562)
Die Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), mit Änderungen, zuletzt vom 23. Dezember 1999 (GVBl. 2000 I, S. 2)

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom **19.12.2000**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am **19.10.2001**

Gemeinde Wald-Michelbach, den **20.10.2001**

Den von der Bebauungsplanänderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom **12.10.01** bis zum **30.11.01** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemeinde Wald-Michelbach, den **01.12.2001**

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom **29.10.01** bis zum **30.11.01**.

Die öffentliche Auslegung wurde am **19.10.01** ortsüblich bekanntgemacht

Gemeinde Wald-Michelbach, den **01.12.2001**

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am **16.04.02**

Gemeinde Wald-Michelbach, den **17.04.2002**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die authentische Planung, die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und die von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wald-Michelbach am **16.04.02** als Satzung beschlossen wurde

Gemeinde Wald-Michelbach, den **17.04.2002**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am **25.04.2002**.

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am **26.04.2002**.

Gemeinde Wald-Michelbach, den **27.04.2002**

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1
MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

>DER LANGACKER<

Planungsstand 09/2001+ 03/2002

PLANUNGSBÜRO BÜCHS **PBS**

STADTPLANUNG - STADTGESTALTUNG
PROJEKTSTEUERUNG

67346 SPEYER ST. GUIDO STRASSE 14
FON: 06232 - 78440 FAX: 72746
EMAIL: Planungsbuero-Buechs.Speyer@t-online.de