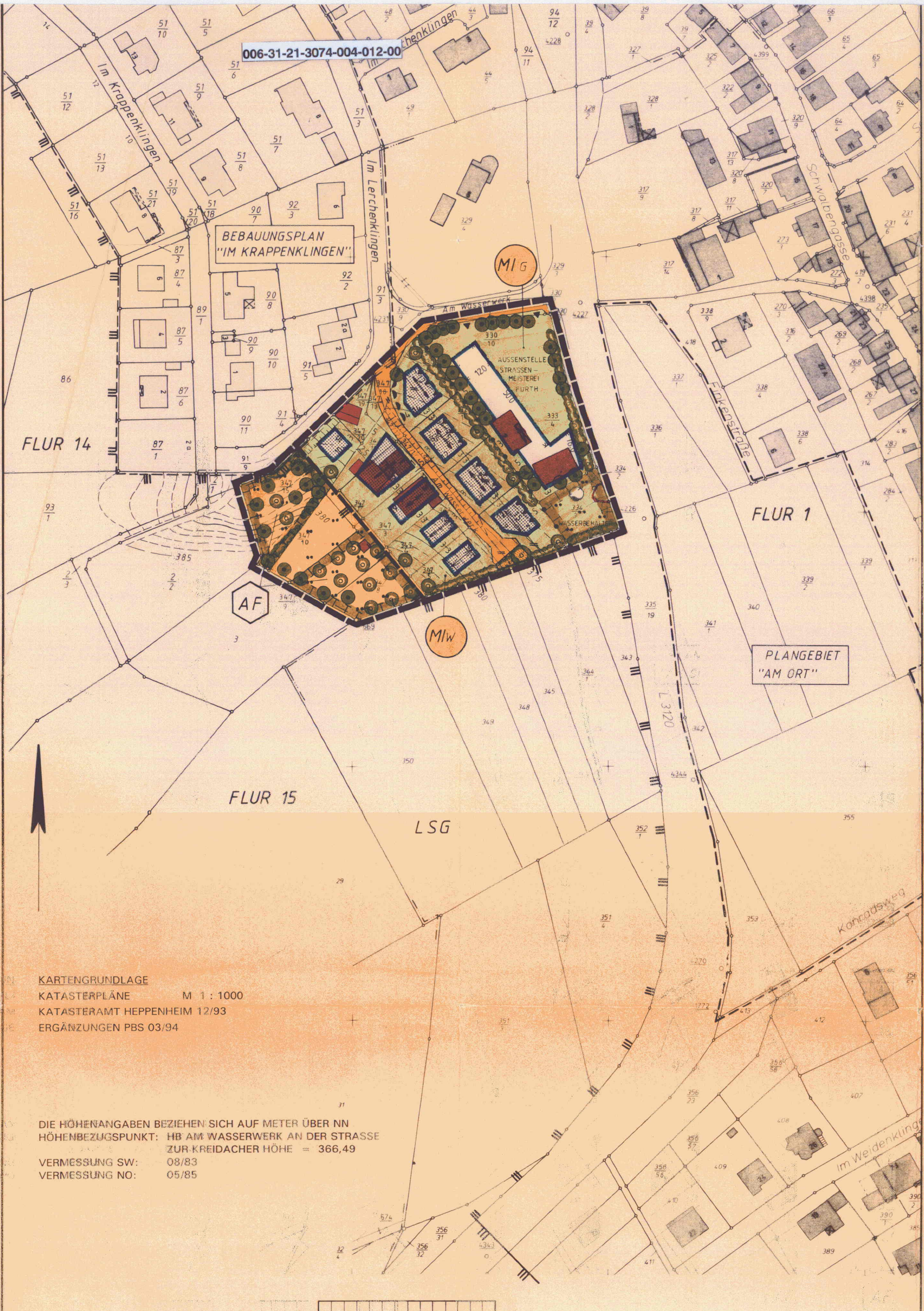
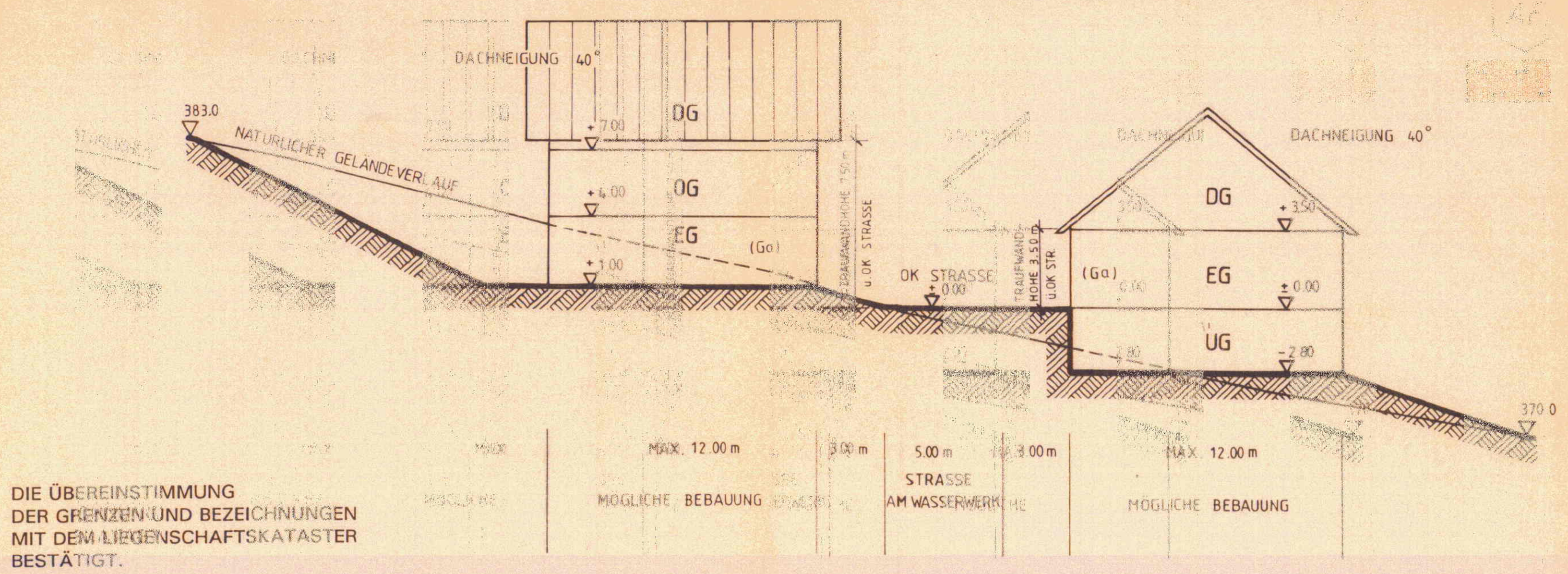


KARTENGRUNDLAGE
KATASTERPLÄNE M 1 : 1000
KATASTERAMT HEPPENHEIM 12/93
ERGÄNZUNGEN PBS 03/94

DIE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF METER ÜBER NN
HÖHENBEZUGSPUNKT: HB AM WASSERWERK AN DER STRASSE ZUR KREIDACHER HÖHE = 366,49
VERMESSUNG SW: 08/83
VERMESSUNG NO: 05/85



SYSTEMSCHNITT M 1:200

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT.

HEPPENHEIM, DEN

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT

I.A

0 10 20 100 m M 1:1000

LEGENDE

006-31-21-3074-004-012-00

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLÄNE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M § 118 HBO)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MISCHFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- EINFAHRT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- ERHALTENSWERTE STRÄUCHER (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- ANZUPFLANZENDE BÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
  HIER: STREUOBSTWIESE / GEHÖLZGRUPPEN
- GRENZE ZWISCHEN SIEDLUNGSFLÄCHE UND AUSGLEICHSFLÄCHE
- BÖSCHUNG
- 380 HÖHENLINIEN IN METER ÜBER NN
- MI MISCHGEBIET, GEM. § 6 BAUNVO
- LSG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES BERGSTRASSE - ODENWALD (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- WASSERWERK
- SCHALLSCHUTZBEDEUTSAME GEBÄUDESEITE
- AF FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 8a ABS 1 S4 BNATSCHG)
- DAUERGRÜNLAND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

006-31-21-3074-004-012-00

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/ HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ ODER GR IN M²	GFZ ODER GF IN M²	BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
MI w	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. 2 NR. 6 BIS 8 UND ABS. 3	II TRAUFWANDHÖHE MAX. 7,5 M / MAX. 3,5 M	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 22 (2) BAUNVO
MI G	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. 2 NR. 1 , 6 BIS 8 UND ABS. 3	II TRAUFWANDHÖHE MAX. 7,5 M	0,4 MAX. 0,7	0,8	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 22 (2) BAUNVO

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) 1 UND 2 BAUGB

2.1 DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) BAUGB I.V.M. §1 - 21 A BAUNVO SIND IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TEXTFESTSETZUNG (TF) 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.

2.2 DAS **MISCHGEBIET** IM SINNE DES § 6 BAUNVO WIRD IN DIE **TEILBEREICHE MI w UND MI G** GEGLIEDERT (§ 1 (4) BAUNVO).

2.3 IM FESTGESETZTEN **MISCHGEBIET** SIND ANLAGEN NACH § 6 (2) NR. 6 BIS 8 (GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN, VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN ÜBERWIEGEND GEWERBLICH GENUTZTEN TEILBEREICHEN) UND (3) BAUNVO (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN ÜBRIGEN TEILBEREICHEN) GEMÄSS § 1 (5) UND(6) I. V. M. (8) BAUNVO UNZULÄSSIG.

2.4 IM FESTGESETZTEN **MISCHGEBIET TEILBEREICH MI G 'GEWERBE'** SIND ANLAGEN NACH § 6 (2) NR. 1 BAUNVO (WOHNGEBÄUDE) GEMÄSS § 1 (5) I. V. M. (8) BAUNVO NICHT ZULÄSSIG.

2.5 IM FESTGESETZTEN **MISCHGEBIET TEILBEREICH MI w 'WOHNEN'** SIND ANLAGEN NACH § 6 (2) NR. 2 BIS 5 (GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE, EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SOZIALE ZWECKE) NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG (§ 1 (6) I. V. M (8) BAUNVO).

2.6 DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN (DACH- UND KELLERGESCHOSSE) EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND EINSCHLIESSLICH IHRER UMFASSUNGSWÄNDE SIND GANZ AUF DIE FESTGESETZTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MITANZURECHNEN, § 20 (3) S. 2 BAUNVO.

2.7 GEM. § 19 (4) BAUNVO IST BEI DER ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHE DIE GRUNDFLÄCHEN VON
1. GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFAHRTEN,
2. NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14,
3. BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE, DURCH DIE DAS BAUGRUNDSTÜCK LEDIGLICH UNTERBAUT WIRD, MITZURECHNEN.
DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIESE GRUNDFLÄCHEN DER IN SATZ 1 BEZEICHNETEN ANLAGEN BIS ZU 50 VOM HUNDERT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

IM **MISCHGEBIET TEILBEREICH MI G** KANN DIE FESTGESETZTE GRZ ZUR UNTERBRINGUNG DER NOTWENDIGEN LAGERFLÄCHEN UND DER ENTSPRECHENDEN ZUFAHRTEN AUF DEM GRUNDSTÜCK DER AUSSENSTELLE DER STRASSENMEISTEREI FÜRTH (PARZELLE NR: 333/4) NACH § 19 (4) S. 3 BAUNVO BIS AUF EINE GRZ VON INSGESAMT 0,7 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

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

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

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

4.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND IM **MI w** INNERHALB DER IM ZEICHNERISCHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANES FESTGELEGTEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN GEMÄSS § 23 BAUNVO ZULÄSSIG. AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND SIE NUR ZULÄSSIG, WENN SIE DIE HINTERE BEBAUUNGSGRENZE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE BESTIMMUNGEN DES § 6 HBO SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE, § 9 (1) NR. 6 BAUGB

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IST IM **MI w** AUF MAXIMAL 2 PRO PRO WOHNGEBÄUDE BEGRENZT. DIES SCHLIESST AUCH MÖGLICHE WOHNUNGEN IM DACHRAUM BZW. KELLERGESCHOSS MIT EIN.

6. BAULICHE UND TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 24 BAUGB

6.1 ZUM SCHUTZ DER AUFENTHALTSRÄUME VOR LÄRM SIND AN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN SCHALLSCHUTZBEDEUTSAMEN GEBÄUDESEITEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER INNENSCHALLPEGEL NACH VDI RICHTLINIE 2719 'SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN UND DEREN ZUSATZEINRICHTUNGEN' VOM AUGUST 1987 BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN ZUR SCHALLDÄMMUNG VORZUSEHEN UND NACHZUWEISEN.

FOLGENDE BEWERTETE **BAUSCHALLDÄMMASSE** (R'W) SIND MINDESTENS ZU ERREICHEN:
BEI AUSSENWÄNDEN, DACHKONSTRUKTIONEN, DACHSCHRÄGEN > 35 DB(A)
BEI FENSTERN > 30 DB(A)

6.2 DIE **GRUNDRISSE** DER IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GEBÄUDE SIND, SOFERN SIE ZU WOHNZWECKEN GENUTZT WERDEN, SO ZU GESTALTEN, DASS AUF DEN SCHALLSCHUTZBEDEUTSAMEN GEBÄUDESEITEN GRUNDSÄTZLICH KEINE SCHLAFRÄUME ANGEORDNET WERDEN. AUSNAHMSWEISE SIND SCHLAFRÄUME AUF DEN SCHALLSCHUTZBEDEUTSAMEN GEBÄUDESEITEN ZUGELASSEN, WENN SIE ZU DIESER GEBÄUDESEITE KEINE FENSTERÖFFNUNG AUFWEISEN.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

7. GEBÄUDEGESTALTUNG

7.1 DIE STRASSENSEITIGE AUSSENWANDHÖHE IST FESTGELEGT
IM MI w AUF MAX. 7,50 M FÜR GEBÄUDE HANGSEITS DER STRASSE
AUF MAX. 3,50 M FÜR GEBÄUDE TALSEITS DER STRASSE
IM MI G AUF MAX. 7,50 M
JEWEILS GEMESSEN ÜBER OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT (TRAUFSTÄNDIGE GEBÄUDE) BZW. BIS ZUR GIEBELGRUNDLINIE (GIEBELSTÄNDIGE GEBÄUDE) JEWEILS IN DER MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDEKANTE.

7.2 ALS **DACHFORMEN** SIND SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG.

7.3 NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE) SOWIE GARAGEN SIND NUR MIT SATTEL- ODER PULTDÄCHERN ZULÄSSIG. FLACHDÄCHER SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN DIE DACHFLÄCHE MIT EINER AUSREICHENDEN SUBSTRATAUFLAGE VERSEHEN UND EXTENSIV BEGRÜNT WIRD.

7.4 DIE **DACHNEIGUNG** IST IM MI w AUF 30°- 45° FESTGELEGT.

7.5 **DACHAUFBAUTEN** SIND IN FORM VON SATTEL- UND SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSTLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI.

DER HÖCHSTE PUNKT DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0,50 M UNTER FIRSTOBERKANTE DES DACHES LIEGEN.

DER SEITLICHE MINDESTABSTAND DER GAUBEN VOM GIEBEL (SCHNITTLINIE DER AUFGEHENDEN GIEBELWAND MIT DER DACHHAUT) MUSS MINDESTENS 1,25 M BETRAGEN. DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER, DARF EINE GAUBENBREITE NICHT UNTERSCHREITEN.

AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

7.6 **DACHÜBERSTÄNDE** AN GIEBELSEITEN DÜRFEN BIS ZU 0,50 M AUSKRAGEN.

7.7 BEI DER **EINDECKUNG** DER DÄCHER SIND ZUR WAHRUNG DES DÖRFLICH GEPRÄGTEN GESTALTRAHMENS DACHZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE IN ROTER BIS ROTBRAUNER **EINFÄRBUNG** ZU VERWENDEN. FÜR AUSSENANSTRICHE DER GEBÄUDE SIND GEDECKTE FARBEN ZU VERWENDEN.

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 EINFRIEDUNGEN SIND - MIT AUSNAHME VON LÄRMSCHUTZZÄUNEN - NUR ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ODER DRAHTGEFLECHT- SOWIE ALS STAHLRANKZÄUNE MIT HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG. MASSIVE SOCKEL SIND BIS ZU 0,2 M ZUGELASSEN. DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT WIRD AUSGESCHLOSSEN. IN ANGRENZUNG AN DIE FREIE LANDSCHAFT/LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET SIND JEDOCH NUR ZÄUNE I.V.M. HECKEN ZULÄSSIG.

8.2 DIE MAXIMALE **HÖHE** DER EINFRIEDUNGEN IST BEGRENZT

ZUR STRASSE HIN AUF	1,20 M
BEI EINHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBEZIEHUNGEN	0,80 M
RÜCKWÄRTIG UND SEITLICH AUF	1,50 M
BEI ANLAGE EINES LÄRMSCHUTZZAUNES	1,80 M

BEI LAGERPLÄTZEN IST ZUR OPTISCHEN ABSCHIRMUNG EINE GESONDERTE MIND. 1,80 M HOHE ABGRÜNUNG ODER EIN ANDERER WIRKSAMER SICHTSCHUTZ (Z.B. AUS HOLZ) ZU ERRICHTEN.

HINWEIS:

ZUM INDIVIDUELLEN SCHUTZ DER GRUNDSTÜCKSFREIBEREICHE VOR LÄRM KANN IM VERLAUF DER ZUR STRASSE/BZW. ZUR AUSSENSTELLE DER STRASSENMEISTEREI ORIENTIERTEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM **MI w** AUF DEN PRIVATEN WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN EIN GESCHLOSSENER LÄRMSCHUTZZAUN O.Ä. ERRICHTET WERDEN. VORGESCHLAGEN WIRD EINE HOLZKONSTRUKTION (Z.B. LAMELLEN- ODER FLECHTZAUN), WOBEI EINE STRASSENSEITIGE BEGRÜNUNG MIT RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZEN ANGESTREBT WERDEN SOLLTE.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO

8. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 19 (4) S.3 BAUNVO UND § 87 HBO

8.1 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNABDINGBARE MASS ZU BESCHRÄNKEN, WO MÖGLICH SIND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN. AUF DEN WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN SIND BEFESTIGTE FLÄCHEN WIE STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND EINGANGS- UND GARTENWEGE MIT EINEM **WASSERDURCHLÄSSIGEN BELAG** ANZULEGEN. ALS BEFESTIGUNGSMATERIAL SIND Z.B. PFLASTERFLÄCHEN MIT RASENFUGEN, RASENGITTERSTEINE, SCHOTTERRASEN UND WASSERGEBUNDENE DECKEN ZU VERWENDEN. FLÄCHIG VERSIEGELNDE DECKEN (BITUMEN-, BETONDECKEN, IM MÖRTELBETT VERLEGTE PLATTENBELÄGE O.Ä.) SIND NUR ZULÄSSIG UM EINE GEFAHR FÜR DAS GRUNDWASSER ABZUWENDEN.

DER VERBLEIBENDE ANTEIL DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHE IST ALS **GRÜN- ODER GARTENLAND** ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. IM **MI w** DÜRFEN DIE **VORGARTENFLÄCHEN** NICHT ALS LAGER- ODER ARBEITSFLÄCHE GENUTZT WERDEN.

8.2 JE BAUGRUNDSTÜCK IST DIE PFLANZUNG EINES OBSTBAUMHOCHSTAMMES GEM. PFLANZLISTE IM GARTENBEREICH VORGESCHRIEBEN.

8.3 **FASSADENFLÄCHEN**, DIE AUF EINER LÄNGE VON 5,0 M KEINE FENSTER, TOR- ODER TÜRÖFFNUNGEN AUFWEISEN, SIND PRO ANGEFANGENE 5,0 M LÄNGE MIT RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZEN GEM. PFLANZLISTE ZU **BEGRÜNEN**.

8.4 AUF DER GEPLANTEN OBSTWIESE **(AUSGLEICHSFLÄCHE AF)** IST EINE BEPFLANZUNG MIT OBSTHOCHSTÄMMEN IN UNREGELMÄSSIGEM ABSTAND (ETWA 10 X 10 M) ZUR ERGÄNZUNG DES VORHANDENEN OBSTBAUMBESTANDES ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU PFLEGEN. HIERFÜR SIND OBSTBAUMARTEN IN REGIONALEN SORTEN ZU VERWENDEN.

DIE NUTZUNG DER OBSTWIESEN SOLL EXTENSIV ERFOLGEN. SIE SIND EIN- BIS ZWEIMAL JÄHRLICH, JEDOCH NICHT VOR DEM 15. JULI ZU MÄHEN, DAS MÄHGUT IST ZU ENTFERNEN. NICHT ZULÄSSIG SIND MINERALISCHE DÜNGUNG SOWIE GÜLLE UND JAUCHEAUFTRAG UND DAS AUFBRINGEN VON CHEMISCHEN PFLANZENSCHUTZMITTELN.

AUF DER SÜDGRENZE UND IM NORDOSTEN DES FLURSTÜCKES 347/15 IST ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG EINE HECKE AUS STANDORTTYPISCHEN FELDGEHÖLZEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

DIE STANDORTFREMDEN NADELGEHÖLZE INNERHALB DER AUSGLEICHSFLÄCHE SIND ZU ENTFERNEN.

DAS FLURSTÜCK NR. 347/10 IST VON DEN FESTSETZUNGEN, DIE SICH AUF DIE AUSGLEICHSFLÄCHE BEZIEHEN, AUSGENOMMEN. HIER WIRD LEDIGLICH DIE BESTEHENDE NUTZUNG (NUTZGARTEN) GESICHERT.

8.5 DIE PFLANZMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (AUSGLEICHSFLÄCHEN AF) DIENEN DEM AUSGLEICH BZW ERSATZ DER DURCH DIE VORGESEHENE BEBAUUNG ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES UND DES LANDSCHAFTSBILDES. DEMENTSPRECHEND WERDEN DIESE MASSNAHMEN DEN NEU AUSGEWIESENEN (UNBEBAUTEN) BAUGRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET ALS **SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME** ZUGEORDNET (§ 8 A ABS. 1 S. 4 BNATSCHG). DIE PFLANZMASSNAHME WIRD AN STELLE DER VORHABENTRÄGER VON DER GEMEINDE DURCHGEFÜHRT. VERTEILUNGSMASSTAB FÜR DIE UMLEGUNG DER ENTSTEHENDEN **KOSTEN** AUF DIE GRUNDSTÜCKE IST DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 8 A ABS. 3 UND 4 BNATSCHG).

8.6 AUF DEN, IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN, IST EINE GESCHLOSSENE UND DICHTE RANDPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN FELDGEHÖLZEN GEMÄSS PFLANZLISTE IN DER BREITE, DIE IN DER PLANZEICHNUNG EINGETRAGENEN IST, ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

8.7 DIE PFLANZMASSNAHMEN SIND, WAS DIE ARTENAUSWAHL ANGEHT DEN STANDÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN UND DEM SPEKTRUM DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION ANZUPASSEN.

ALS PFLANZMATERIAL STEHT ZUR AUSWAHL:

BÄUME	BIRKE	BETULA PENDULA
	EBERESCHE	SORBUS AUCUPARIA
	ESSKASTANIE	CASTANEA SATIVA
	HAINBUCHE	CARPINUS BETULUS
	ROTBUCHE	FAGUS SYLVATICA
	TRAUBENEICHE	QUERCUS PETRAEA
	VOGELKIRSCHE	PRUNUS AVIUM
	WALNUSS	JUGLANS REGIA
	WILDAPFEL	MALUS SYLVESTRIS
	WILDBIRNE	PYRUS COMMUNIS
	OBSTBÄUME IN REGIONALTYPISCHEN SORTEN	
STRÄUCHER	BESENGINSTER	SAROTHAMNUS SCOP.
	FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
	HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA
	HASEL	CORYLUS AVELLANA
	HECKENKIRSCHE	LONICERA XYLOSTEUM
	HOLUNDER	SAMBUCUS NIGRA
	HUNDSROSE	ROSA CANINA
	LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
	PFAFFENHÜTCHEN	EUONYMUS EUROPAEUS
	SCHLEHE	PRUNUS SPINOSA
	SCHNEEBALL	VIBURNUM LANTANA
	STECHPALME	ILEX AQUIFOLIUM
	TRAUBENKIRSCHE	PRUNUS PADUS
KLETTER- UND RANK-PFLANZEN	EFEU	HEDERA HELIX
	WILDER WEIN	PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA
	SCHALACHWEIN	VITIS COIGNITAE
	HOPFEN	HUMULUS LUPULUS
	HENRYS GEISSBLATT	LONICERA HENRYI
	KNÖTERICH	POLYGONUM AUBERTII

DAS ANPFLANZEN VON KONIFEREN IST UNZULÄSSIG.

8.8 ALLE **BEPFLANZUNGEN** SIND FACHGERECHT DURCHZUFÜHREN, ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.
ANZUPFLANZENDE BÄUME SIND ALS HOCHSTÄMME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18/20 ZU PFLANZEN, OBSTBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MIND. 10/12. GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND MIT EINEM REIHENABSTAND VON 1,0 M UND EINEM ABSTAND DER PFLANZEN IN DER REIHE VON MAXIMAL 1,5 M ZU BEGRÜNDEN. DIE PFLANZSTANDORTE KÖNNEN ENTSPRECHEND DEN ÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN ANGEPASST WERDEN. BEIM AUSFALL VON GEHÖLZEN SIND DIESE NACHZUPFLANZEN.

9. ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB

DER IN DER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG DARGESTELLTE BESTAND AN EINZELBÄUMEN IST ZU ERHALTEN UND, INSBESONDERE BEI BAUMASSNAHMEN GEMÄSS DIN 18 920 UND RAS-LG 4 VOR SCHÄDIGENDEN EINFLÜSSEN ZU SCHÜTZEN.
FALLS DADURCH DIE AUSFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN UNZUMUTBAR ERSCHWERT WIRD, SIND IM EINZELFALL AUSNAHMEN VON DER ERHALTUNGSBINDUNG ZULÄSSIG, WENN AN GEEIGNETER STELLE DES GRUNDSTÜCKS ERSATZPFLANZUNGEN MIT HOCHSTÄMMEN STANDORTGERECHTER BAUMARTEN VORGENOMMEN WERDEN. ABGÄNGIGE BÄUME SIND DURCH HOCHSTÄMME STANDORTGERECHTER BAUMARTEN GEMÄSS PFLANZLISTE ZU ERSETZEN.

10. FREIFLÄCHENGESTALTUNG GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

HÖHENUNTERSCHIEDE IN DEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND ALS BÖSCHUNGEN AUSZUBILDEN. STÜTZMAUERN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 M ZUGELASSEN WERDEN WENN SIE IN NATURSTEINMAUERWERK (TROCKENMAUER) AUSGEFÜHRT UND/ODER MIT RANKENDEN/KLETTERNDEN PFLANZEN BEGRÜNT WERDEN.

11. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 3 BAUVORLVO

MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR DIE EINZELNEN GRUNDSTÜCKE SIND GLEICHZEITIG FACHLICH QUALIFIZIERTE GESTALTUNGSPLÄNE MIT DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER GRÜNGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN VORZULEGEN, DIE NACH FACHKUNDIGER PRÜFUNG BESTANDTEIL DER GENEHMIGUNG WERDEN, WOBEI AUF EINE ZUSAMMENHÄNGENDE UND OFFENE VORGARTENGESTALTUNG ZU ACHTEN IST.

12. SCHUTZ DES MUTTERBODENS GEMÄSS § 202 BAUGB

BEI EVTL. ERFORDERLICHEN GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETES DARF DER MUTTERBODEN DES URGELÄNDES NICHT ÜBERSCHÜTTET WERDEN, SONDERN IST ZUVOR ABZUSCHIEBEN. FÜR AUFFÜLLUNGEN IST AUSSCHLIESSLICH AUSHUBMATERIAL (UNTERBODEN) ZU VERWENDEN.
EIN ERFORDERLICHER BODENABTRAG IST SCHONEND UND UNTER SORGFÄLTIGER TRENNUNG VON MUTTERBODEN UND UNTERBODEN DURCHZUFÜHREN. UNNÖTIGES BEFAHREN ODER ZERSTÖREN VON MUTTERBODEN AUF VERBLEIBENDEN FREIFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG.

HINWEISE:

GEM. SCHREIBEN DES BERGAMTES WEILBURG VOM 09.05.1995 LIEGT DAS PLANGEBIET TEILWEISE IM BEREICH EINES ERLOSCHENEN BERGWERKSFELDES. ES WIRD DAHER EMPFOHLEN, AUF SPUREN DER EHEMALIGEN BERGBAULICHEN TÄTIGKEIT ZU ACHTEN, DA GGF. ENTSPRECHENDE SICHERUNGSMASSNAHMEN (ETWA IM FUNDAMENTBEREICH DER GEBÄUDE) ERFORDERLICH WERDEN KÖNNEN.

DIE ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLERN, WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN UND BODENVERFÄRBUNGEN SOWIE VON FUNDEN WIE SCHERBEN, STEINGERÄTEN UND SKELETTRESTEN IM ZUGE DER AUSHUB- UND ERDARBEITEN, IST NACH § 20 HDSCHG FRÜHZEITIG DER DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN; FUNDE UND FUNDSTELLEN SIND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN.

DER ABSTAND ZWISCHEN TIEFWURZELNDEN BÄUMEN UND VERSORGUNGSKABELN SOLL MIND. 2.5 M BETRAGEN. BEI UNTERSCHREITUNG DIESES SCHUTZABSTANDES SIND DIE KABEL VON DEREN EIGENTÜMERN IN GEEIGNETER WEISE GEGEN WURZELEINWIRKUNGEN ZU SICHERN.

EMPFEHLUNG:

DIE ANLAGE VON **ZISTERNEN** ZUR SAMMLUNG DACHFLÄCHENWASSER UND DIE VERWENDUNG IN EINEM HAUSINTERNEN BRAUCHWASSERSYSTEM BZW. FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG WIRD EMPFOHLEN. DER ÜBERLAUF DER ZISTERNEN IST AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN.

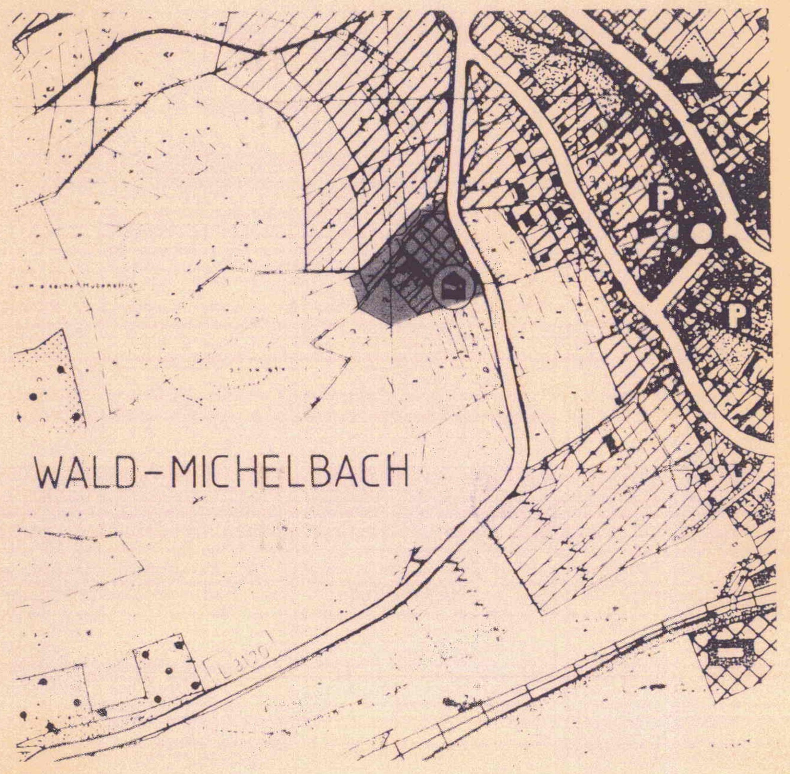
GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG WALD-MICHELBACH

FLUR 1 UND 15

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

> AM WASSERWERK <



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5000

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS **BAUGESETZBUCH** IN DER FASSUNG VOM 08. DEZEMBER 1986 (BGBL. I. S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZS VOM 30. JULI 1996 (BGBL. I. S.1189), DIE **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBL. I. S. 466), DAS **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ** IN DER FASSUNG VOM 12. MÄRZ 1987 (BGBL. I. S. 889), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBL. I. S. 466), IN VERBINDUNG MIT DEM **HESS. NATURSCHUTZGESETZ** IN DER FASSUNG VOM 19. SEPTEMBER 1980 (GVBL. I. S. 309), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 19. DEZEMBER 1994 (GVBL. I. S. 775), DIE **HESS. GEMEINDEORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1994 (GVBL. I. S. 534), DIE **HESSISCHE BAUORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 20. DEZEMBER 1993 (GVBL. I. S. 655).

AUFSTELLUNG GEM: § 2 (1) BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 17.12.85 + 28.3.95

WALD-MICHELBACH, DEN 2.3.98 — BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG HAT AM 17.12.96× DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF BESCHLOSSEN UND ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BESTIMMT.

× UND ERNEUT AM 22.7.97

WALD-MICHELBACH, DEN 2.3.98 — BÜRGERMEISTER

DIE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 10.2.97 BIS ZUM 14.3.97×

× UND ERNEUT VOM 4.12.97 BIS ZUM 14.1.98

WALD-MICHELBACH, DEN 2.3.98 — BÜRGERMEISTER

DER BESCHLUSS ALS SATZUNG ERFOLGTE NACH BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG AM 28. APR. 1998

WALD-MICHELBACH, DEN 29. APR. 1998 — BÜRGERMEISTER

DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM UND DAS INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE IN ORTSÜBLICHER WEISE AM 13. AUG. 1998

DIE RECHTSKRAFT ERFOLGTE DAMIT AM 14. AUG. 1998

WALD-MICHELBACH, DEN 14. AUG. 1998 — BÜRGERMEISTER

Stempel: Gemeinde Wald-Michelbach 4

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM **LANDSCHAFTSPLAN**

> AM WASSERWERK <

PLANUNGSSTAND
01/95 01/97 10/97

Stempel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 16

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 05.08.1998
Az: VI-32.2-61d04/01- Wald-M-20
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN
IN ZUSAMMENARBEIT MIT
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER - OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

PBS 129/70