



KARTENGRUNDLAGE:
 KATASTERPLANE M 1:1000
 KATASTERAMT HEPPENHEIM 4/90
 AKTUALISIERT
 PBS 6/90 6/96

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN MIT DEM LIEGENDSKATASTER BESTÄTIGT

HEPPENHEIM, DEN 18. AUG. 1990

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT I.A.

DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF METER ÜBER NN
 HÖHENBEZUGSPUNKTE:
 1. BAHNHOF, EMPFANGSGEBÄUDE: 343,24 m ü. NN
 2. WASSERWERK AN DER STRASSE ZUR KREIDACHER HOHE SÜDÖSTL. VOM EINGANG: 366,49 m ü. NN
 JULI 1983
 SEPTEMBER 1990

LEGENDE 006-31-21-3074-004-014-00

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT AUSGLEICHFLÄCHE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZUBEHEBEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (AUSSERHALB)
- EINFAHRT
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- Ga GARAGE
- St UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- GRABEN (TUNNELBACH) OFFEN/VERROHRT (AUSSERHALB)
- K KINDERGARTEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE GEM. § 9 (1) 15 BAUGB
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- BÖSCHUNG
- HÖHENLINIEN IN METER ÜBER NN
- BAUMBESTAND MIT ERHALTUNGSBINDUNG
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- AUSGLEICHFLÄCHE: FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLANZUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT HIER: STREUBSTWIESE
- FLÄCHE FÜR GEH- UND FAHRRECHT
- BUNDESBAHNTRASSE (AUSSERHALB)
- KINDERGARTENINTERNER SPIEL- U. BOLZPLATZ
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM § 4 BAUNVO
- AF AUSGLEICHFLÄCHE

M 1:1000

TEXTFESTSETZUNGEN 006-31-21-3074-004-014-00

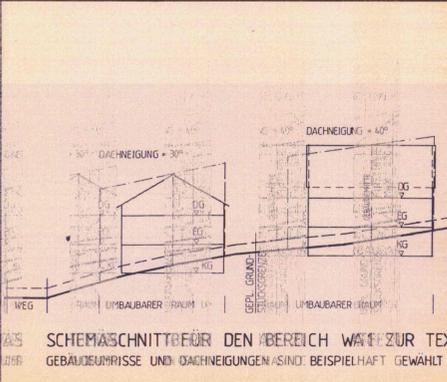
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BAUGB

| KENNZEICHEN IM PLAN | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ZAHL DER VOLLGESCHOSS- HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN | GRZ ODER GR IN M ² | GFZ | BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFEST- SETZUNGEN |
|---------------------|--|--|-------------------------------|-----|---|
| WA 1 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET OHNE § 4 (3) BAUNVO | II FH MAX. 9,00 m | 180 | - | OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULASSIG GA NUR AN DEN BEZEICHNETEN STELLEN ZULASSIG |
| WA 2 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET OHNE § 4 (3) BAUNVO | I | 0,3 | 0,3 | OFFENE BAUWEISE |
| WA 3 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET OHNE § 4 (3) BAUNVO | II FH MAX. 11,00 m | 180 | - | OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULASSIG |
2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 (1) 2 BAUGB
DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST IM GESAMTEN PLANGEBIET FREZGESTELLT.
3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 (1) 4 BAUGB
GARAGEN SIND BEI DEN WESTLICHEN GRUNDSTÜCKEN NUR AN DEN BEZEICHNETEN STELLEN, BEI DEN SÜDÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKEN IM SÜDLICHEN BAUBEREICH ODER INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZULASSIG.
STELLPLÄTZE SIND VON DEN GARAGEN AUSZUWEISEN. BEI DEN GEBÄUDE INTEGRIERTEN GARAGEN IST DIE GESCHOSSFLÄCHE GEM. § 21A (3) BAUNVO NICHT ANZURECHNEN.
4. NEBENANLAGEN GEM. § 9 (1) 4 BAUGB
NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO SIND ALLGEMEIN ZULASSIG.

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

5. GEBÄUDEGESTALTUNG
 - 5.1 DIE FIRSHOHE IST FESTGELEGT. BEI WA 1 AUF MAXIMAL 9,00 M, BEI WA 3 AUF MAXIMAL 11,00 M. GEMESSEN ÜBER OBERKANTE ANGRENZENDER STRASSE IN DER MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDEKANTE.
 - 5.2 ALS DACHFORMEN SIND SATTEL- UND WALMDACHER ZULASSIG.
 - 5.3 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SOWIE GARAGEN SIND NUR MIT SATTEL- ODER PULDACHER ZULASSIG. AUSNAHMEN SIND ZULASSIG, JEDOCH NUR DANN, WENN DIE FLACHDACHER AUF DEN GARAGEN ALS BEGRÜNT DACHER AUSGEFÜHRT WERDEN.
 - 5.4 DIE DACHNEIGUNG IST AUF 30 - 40° FESTGELEGT. BEI BERTEN DÄCHERN AUF MAXIMAL 15°. BEI DER NUTZUNG VON SOLARHEIZUNGSANLAGEN UND SOLARSTROMANLAGEN AUF DEN DACHFLÄCHEN KANN DIE DACHNEIGUNG BIS ZU 45° BETRAGEN.
 - 5.5 DACHAUFBAUTEN SIND IN FORM VON SATTEL- UND SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN. DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUPLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUPLÄNGE DIE TRAUPLÄNGE PLUS DER FIRSLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI.
DER HÖCHSTE PUNKT DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0,50 M UNTER FIRSTOBERKANTE DES DACHES LIEGEN.
DER SETTLICHE MINDESTABSTAND DER GAUBEN VOM ORTGANG MUSS BEI SCHLEPPGAUBEN MINDESTENS 2,00 M, BEI SATTELGAUBEN MINDESTENS 3,00 M BETRAGEN.
AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.
6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG
ENFRIEDRUNGEN SIND ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ZULASSIG. DRÄHTERLECHTZÄUNE NUR INNERHALB EINER HECKE.
DIE HÖHE VON ZÄUNEN DARF:
ZUR STRASSE HIN 1,00 M
AN DEN ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN 1,20 M
NICHT ÜBERSTEGEN
MASSIVE SOCKEL SIND NUR BIS ZU 0,30 M ZULASSIG.
DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT WIRD AUSGESCHLOSSEN.
7. WERBEANLAGEN
WERBEANLAGEN SIND NUR DANN ZUGELASSEN, WENN SIE MIT DER NUTZUNG DES GEBÄUDES IN EINEM ZUSAMMENHANG STEHEN, AN DEM SIE ANGEBRACHT SIND ODER VOR DEM SIE STEHEN.

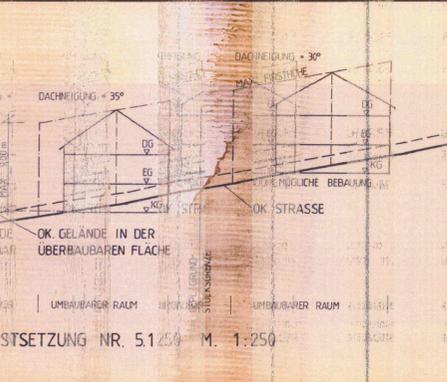


SCHEMASCHNITTE FÜR DEN BEREICH WA 1 ZUR TEXTFESTSETZUNG NR. 5.1 M. 1:250
 GEBÄUDEURISSE UND DACHNEIGUNGEN SIND BEISPIELHAFT GEWÄHLT

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

8. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE § 9 (1) 20 + 25 BAUGB I.V.M. § 118 HBO
 - 8.1 DIE SICH AUS DER ÜBERBAUUNG MIT DEM HAUPTGEBÄUDE ERGEBENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DARF MAXIMAL 20 % BEFESTIGT WERDEN, NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND STELLPLÄTZE ENGESCHLOSSEN. ALS BEFESTIGUNGSMATERIAL SIND VERSEIHELNDE DECKEN (BITUMEN-, BETONDECKEN, IM MÖRTELBETT VERLEGT E PLATTENBELÄGE O.Ä.) NICHT ZULASSIG.
DER VERBLEIBENDE ANTEIL DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHE IST ALS GRÜN- ODER GARTENFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.
 - 8.2 DIE ARTENAUSWAHL FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN, INSBESONDERE ZUR FREIEN LANDSCHAFT EXPONIERTE PFLANZUNGEN SOLL DIE LÖSUNGSGEBENHEIT UND DAS SPEKTRUM DER POTENTIELLEN NATURLICHEN VEGETATION BERRÜCKSICHTIGEN.
ES STEHEN ZUR AUSWAHL:

| | | |
|--------|----------------|--------------------|
| BAUME: | ERLE | ALNUS GLUTINOSA |
| | BETULA PENDULA | |
| | HAINBUCH | CARPINUS BETULUS |
| | ESCHE | FRAXINUS EXCELSIOR |
| | JUGLANS REGIA | PRUNUS AVALIS |
| | VOGELKIRSCH | PRUNUS AVIUM |
| | STIELEICHE | QUERCUS ROBUR |
| | TRAUBENEICHE | QUERCUS PETRAEA |
| | EBEREICHE | SORBUS AUCUPARIA |
9. ERHALTUNG VON BÄUMEN GEM. § 9 (1) 20 + 25 BAUGB
DER IM BEBAUUNGSPLAN GEGENZEICHNETE BAUMBESTAND IST ZU ERHALTEN UND INSBESONDERE BEI BAUARBEITEN GEM. DIN 18920 VOR SCHADELIGEN EINFLÜSSEN ZU SCHÜTZEN.
FALLS HIERDURCH DIE AUSFÜHRUNG ZULASSIGER BAUVORHABEN UNZUMUTBAR ERSCHEINT, SIND IM EINZELFALL AUSNAHMEN VON DER ERHALTUNGSBINDUNG MÖGLICHEN, WENN AN BEGRIENIGTER STELLE DES GRUNDSTÜCKS ERSATZPFLANZUNGEN MIT HOCHSTAMMEN STANDORTGERECHTER BAUMARTEN VORGEGEHEN WERDEN.
10. GESTALTUNGSPLÄNE GEM. § 87 HBO I.V.M. § 3 BAUNVO
MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR DIE EINZELNEN GRUNDSTÜCKE SIND GLEICHZEITIG FACHLICH QUALIFIZIERTE GESTALTUNGSPLÄNE MIT DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER GRÜNDESTÄTTERISCHEN MASSNAHMEN VORZULEGEN, DIE NACH FACHKUNDIGER PRÜFUNG BESTÄNDIG DER BAUGEMÜHRUNG WERDEN.
11. SCHUTZMASSNAHMEN IM WURZELBEREICH DER BÄUME GEM. § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB
HINWEIS:
IM ZUGE DER BAU- UND ERDARBEITEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENDECKMÄRKE WIE MAUERN, STENSETZUNGEN, BODENVERÄNDERUNGEN UND FUNDAMENTEN, Z.B. SCHERBEN, STEIN GERÄTE, SKELTRESTE ENTDECKT WERDEN. DIESER SACHSACHEN NACH § 20 HESCHG UNVERZÜGLICH DEM LANDESDÄM FÜR DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN.
EMPFEBLUNG:
DIE ANLAGE VON ZISTERNEN ZUR NUTZUNG DES DACHFLÄCHENWASSERS FÜR DIE BEWÄSSERUNG DER GARTEN- UND GRÜNFLÄCHEN WERDEN EMPFOHLEN.

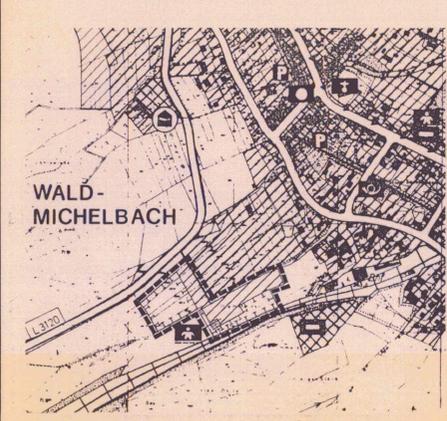


SCHEMASCHNITTE FÜR DEN BEREICH WA 2 ZUR TEXTFESTSETZUNG NR. 5.1 M. 1:250
 GEBÄUDEURISSE UND DACHNEIGUNGEN SIND BEISPIELHAFT GEWÄHLT

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

GEMARKUNG WALD-MICHELBACH
 FLUR 1

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN > AN DER EISENBAHN (WEIDENKLINGEN) <



AUSSCHNITT AUS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG (ENTWURF) M 1:5000

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESZETZBUCH IN DER FASSUNG VOM 08. DEZEMBER 1988 (GVLB I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 30. JULI 1998 (GVLB I S. 1189), DAS MASSNAHMENSETZ ZUM BAUGESZETZBUCH IN DER FASSUNG VOM 20. APRIL 1993 (GVLB I S. 622), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (GVLB I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (GVLB I S. 466), DAS BUNDESMATRSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG VOM 12. MÄRZ 1987 (BRG I S. 89), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (GVLB I S. 466), IN VERBINDUNG MIT DEM HESS. NATRSCHUTZGESETZ VOM 19. SEPTEMBER 1980 (GVLB I S. 309), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 19. DEZEMBER 1994 (GVLB I S. 779), DIE HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1994 (GVLB I S. 534), DIE HESSISCHE BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 20. DEZEMBER 1993 (GVLB I S. 665) MIT ÄNDERUNGEN VOM 09. DEZEMBER 1994 (GVLB I S. 775 UND 793).

AUFSTELLUNG GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 21. OKT. 1990 + 18. DEZ. 1990

WALD-MICHELBACH, DEN 18. AUG. 1990

DER BESCHLUSS ALS SATZUNG ERFOLGTE NACH BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN UND BEDIENKEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG AM 22. JULI 1990

WALD-MICHELBACH, DEN 18. AUG. 1990

WALD-MICHELBACH, DEN 21. NOV. 1992

WALD-MICHELBACH, DEN 21. NOV. 1992

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN > AN DER EISENBAHN (WEIDENKLINGEN) <

PLANUNGSSTAND
 11.4/91 8/99 11/91+ 9/92 6/96 4/97 7/97

PLANUNGSBÜRO BÜCHS + SPEYER AM RHEIN
 PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER - OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN