

**TEXTFESTSETZUNGEN 006-31-21-3074-004-016-00**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1. Nutzungsschablone**

Zeichen im Plan	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
		Zahl der Vollgeschosse	GR	
WA 1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ohne Abs. 3	Maximal II Traufwandhöhe max. 7,20 m	Maximal 140 m <sup>2</sup>	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
WA 2	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ohne Abs. 3	Maximal II Traufwandhöhe max. 4,00 m	Maximal 140 m <sup>2</sup>	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 1 - 22 BauNVO**

2.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind in der Nutzungsschablone nach TF. 1 festgesetzt. Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Anlagen nach § 4 (3) BauNVO auch als Ausnahme nicht zugelassen, § 1 (6) BauNVO.

2.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.  
Die zulässige Grundfläche darf im WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der in TF. 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, § 19 (4) BauNVO.

**3. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Die Stellung der Gebäude (Hauptfritrichung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden. Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a, 23 (5) BauNVO**

**Hinweis:** Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach vom 01.11.2003, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.

4.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen unter Anrechnung von § 21a (1) BauNVO sowie in den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen haben von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,0 m einzuhalten. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

**5. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 (5) BauNVO**

5.1 Nebenanlagen (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) sind bis zu einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> in den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zulässig. Sie haben von der westlichen Grenze des Spachtbaches = östliche Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

**6. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im WA 1 und WA 2 auf maximal 2 WE je Einzelhaus bzw. 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt.

**7. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

7.1 Die in der Planzeichnung entsprechend bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Führung eines Abwasserkanals zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach zu belasten.

**B Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unterhalb Pestalozzistraße" gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**8. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (1) Nr. 1 HBO**

8.1 Die Außenwandhöhe ist festgelegt.

in WA 1 auf maximal	7,20 m
in WA 2 auf maximal	4,00 m

Jeweils gemessen über Oberkante der nächstgelegenen anbaufähigen Straße bis zur Schrittkante der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut (traufständige Gebäude) bzw. bis zur waagerechten Grundlinie der Giebelfläche (Giebelrundlinie bei giebelständigen Gebäuden) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedecke.

8.2 Als Dachformen der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) sind im WA 1 und WA 2 nur Sattel-, Walim- oder versetzte Pultdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

8.3 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) ist im WA 1 und WA 2 auf 25° bis 40° festgelegt. Die zulässige Dachneigung der Garagen ist auf maximal 40° festgelegt. Flachdächer auf Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen.

8.4 Dachaufbauten sind in Form von Sattel- und Schieppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Giebeln darf höchstens die Hälfte der Traufhängen dieser Dachseite betragen (Satteldach). Bei Walmdächern gilt die Länge des Firstes.

8.5 Als Dacheindeckungsmaterialien sind Tonziegel bzw. Betondachsteine mit der Färbung ziegelrot oder braun (engobiert) festgesetzt.

8.6 Werbeanlagen sind nur dann zugelassen, wenn sie mit der Nutzung des Gebäudes in einem direkten Zusammenhang stehen, an dem sie angebracht sind bzw. vor dem sie stehen.

**9. Gestaltung und Bepflanzung von Einfriedungen gemäß § 81 (1) Nr. 3 HBO**

9.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, transparenten Holzläunen oder hinterpflanzten Metallläunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**C Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB i.S.v. § 9 (1a) BauGB**

**10. 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 im Bereich der Baugrundstücke und Verkehrsflächen**

10.1 Der nach Abzug der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2,4) BauNVO verbleibende Anteil der Baugrundstücke (Grundstücksfreiflächen) ist zu mindestens 70 % als zusammenhängende Grün- / Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für die Anlage von Zugangs- / Gartenwegen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Als Belagsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen (min. 2 cm Rasenfuge), Sandtuffe in Rassen mit grobem K1 als zulässig. Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z.B. Blöcken, Betondecken, im Mörtelbet verlegte Plattenbeläge o.ä. ist nicht zulässig.

10.3 Je Baugrundstück ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandenen Bäume, die nach TF. 13.1 erhalten werden, können angerechnet werden.

10.4 Am Ende der Erschließungsstraße sind zur optischen Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und Durchgrünung des Gebietes Straßenbäume nach entsprechender Bodenverwertung zu pflanzen (gemäß Planeintrag). Die Bäume/Sträucher sind ausreichend groß zu bemessen, zu unterpflanzen und sollten gegen Überfahren gesichert werden.

**D Empfehlungen und Hinweise**

10.5 Der Zufahrtsweg zum südlich gelegenen Grünlandbereich im Anschluss an den Wendehammer ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

10.6 Straßenleuchten sind mit Natrium-Niederdrucklampen oder gleichwertigen Lichtquellen mit gebündelter, nicht diffuser Strahlung auszurüsten, um den Lichtfahnen effekt zu minimieren (verminderte Lockwirkung auf nachtaktive Fluginsekten).

**11. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) und (7) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB**

11.1 Als Ausgleich für nicht vermeidbare und nicht verringerbare planbedingte Eingriffe sind in der Planzeichnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AF) festgesetzt, die den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S.v. § 9 (1a) und (7) BauGB bilden.

11.2 Auf der in der Planzeichnung als AF 1 gekennzeichneten Fläche sind die Wiesen im Nahbereich des Spachtbaches mit dem Entwicklungsziel 'extensiv genutztes Grünland feuchter bis nasser und frischer Standorte' als extensive Gewässerandstreifen zu bewirtschaften.

Dabei ist die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden sowie eine Beweidung mit Grobvieh nicht zugelassen. Es hat eine ein- oder zweischürige Mahd zu erfolgen.

11.3 Auf der in der Planzeichnung als AF 1 gekennzeichneten Fläche ist der Spachtbach im Südteil des Plangebietes, im Bereich der Flurstücke 12/10 und 12/11 naturnah zu entwickeln. Der Uferverbau ist zu entfernen, die Flurstücke 21/22 und 21/23 sind in extensiv genutzte Gewässerandstreifen umzuwandeln.

11.4 Auf der in der Planzeichnung als AF 2 gekennzeichneten Fläche sind die Wiesen mit dem Entwicklungsziel 'extensiv genutztes Grünland feuchter bis nasser und frischer Standorte' zu bewirtschaften.

Dabei ist die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden sowie eine Beweidung mit Grobvieh nicht zugelassen. Es hat eine ein- oder zweischürige Mahd zu erfolgen.

11.5 Auf der in der Planzeichnung als AF 2 gekennzeichneten Fläche ist der Spachtbach naturnah zu entwickeln. Der Uferverbau ist zu entfernen, eine lockere naturnah Uferbepflanzung mit Gehölzen des Auenseitigen durchzuführen und extensiv genutzte Gewässerandstreifen anzulegen. Der vorhandene Quellbereich ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen und im Falle einer Beweidung durch eine Einschränkung zu schützen. Nutzung und Pflege sind ggf. entsprechend der Entwicklung der Fläche zu modifizieren.

11.6 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche AF 2 sind aufgrund der Anforderungen aus der Ausnahme genehmigung für den Quellbereich folgende Maßnahmen umzusetzen:  
Der Quellbereich ist durch gelegentliche Handweidung von einer Beweidung freizuhalten. Anstelle einer Mahd kann auch eine extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen erfolgen, wobei Besatzdichte, Beweidungszeitpunkt und -häufigkeit in Absprache mit dem Naturschutz erfolgen müssen.

Nach Möglichkeit sollte ein räumlicher und zeitlicher Mehrertrag von mehreren Wochen erfolgen (z. B. erste Teilfläche ab 15.06., zweite Teilfläche ab Juli, oder "mosaikartige" Mahd). Zur Schonung der Fauna ist der Schnitt mindestens 10 cm hoch anzusetzen, auf Säugmäher ist zu verzichten, das Mähgut einige Stunden oder Tage liegen zu lassen, damit Insekten fliehen können.

Die Maßnahmen sind durch einen langfristigen Pflegevertrag sicherzustellen. Nutzung und Pflege sind ggf. entsprechend der Entwicklung der Fläche zu modifizieren.

**12. Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen, § 9 (1a) BauGB**

12.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen AF 1 und AF 2 sind dort festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken und Verkehrsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB als Sanierungsausgleichsmaßnahme zugeordnet.

**Hinweis:** Die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Satzung der Gemeinde Wald-Michelbach zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 19.12.2000.

**13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

13.1 Der in der Planzeichnung dargestellte Bestand an Einzelbäumen und Gehölzen ist zu erhalten und - insbesondere bei Baumaßnahmen - gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungspflicht zulässig, wenn an geeigneter Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen standortgerechten Baumarten vorgenommen werden.

13.2 Baum- und Strauchpflanzungen sind nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu begründen:

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12. Die Pflanzgruben sind ausreichend groß zu dimensionieren.

Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.

13.3 Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natulichen Vegetation berücksichtigen. Die im Plangebiet zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher richten sich nach der nachstehenden Pflanzliste.

13.4 Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

13.5 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzliste**

**Artenauswahl zu verwendender Pflanzen im Baugebiet**

Bäume I. Ordnung (Höhe > 20m)	Bäume II. Ordnung (Höhe 10 - 20m)	Sträucher	Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten
Acer platanoides Castanea sativa Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Juglans regia Prunus avium Prunus pyramidalis Quercus pedunculata Tilia vulgaris 'Pavica'	Acer campestre Aesculus carnea Betula pendula Carpinus betulus Sorbus aucuparia	Acer campestre Cornus sanguinea Corylus avellana Eunonymus europaeus Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Sambucus nigra Spiraea alba Viburnum lantana	Spitzahorn Eßkastanie Rotbuche Esche Walnuß Vogelkirsche Birne Traubeneiche Kaiserringel

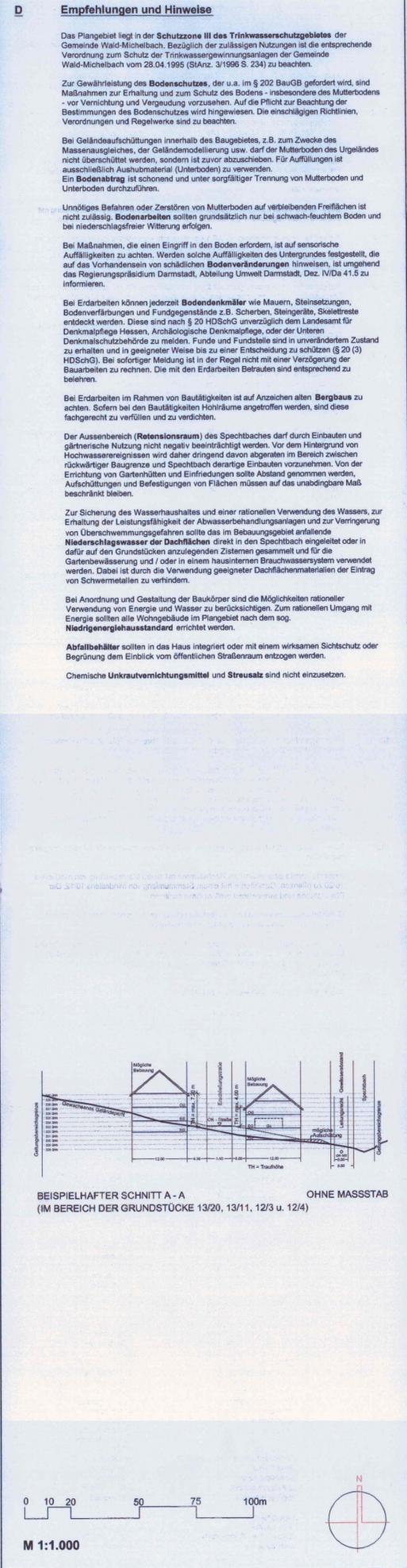
**Kleinreife Bäume:**  
Acer platanoides 'Globosum'  
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'

**Feldahorn**  
Kastanie (rot)  
Birke  
Hainbuche  
Eberesche

**Kugelahorn**  
Kugelrobinie

**Ufergehölze:**  
Salix viminalis  
Salix triandra / S. amygdaloides  
Salix purpurea

**Feldahorn**  
Hartrieel  
Hasel  
Pflaumenblücher  
Stachelpalm  
Liguster  
Heckenkirsche  
Traubeneiche  
Schlehe  
Faulbaum  
Hundrose  
Schneeball  
Hornbuche  
Besenrose  
Kornelweide  
Mandelweide  
Purpurweide



**GEMEINDE WALD-MICHELBACH**  
GEMARKUNG WALD-MICHELBACH FLUR 3

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**  
> UNTERHALB PESTALOZZISTRASSE <

Bereich des Plangebietes Unterhalb Pestalozzistraße in der Ortslage Wald-Michelbach M 1:5.000

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches am 21. Juli 2004 wurde die Planung gemäß der Überleitungsverordnung des § 233 dieses Gesetzes nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.
- 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 1960 (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 des Bebauungsplanes wurde am 01.03.1994 und 07.05.1996 gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Wald-Michelbach, den 15.02.2006..... Kunkel, Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 19.12.2000 den Bebauungsplan beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wald-Michelbach, den 15.02.2006..... Kunkel, Bürgermeister

Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.10.2005 bis zum 02.12.2005.

Wald-Michelbach, den 15.02.2006..... Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte nach Behandlung der Anregungen und Bedenken durch die Gemeindevertreterversammlung am 14.02.2006.

Wald-Michelbach, den 15.02.2006..... Kunkel, Bürgermeister

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Gemeindevertreterversammlung Wald-Michelbach am 14.02.2006 als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgetrigert.

Wald-Michelbach, den 15.02.2006..... Kunkel, Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluß und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte in ortsüblicher Weise am 23. Feb. 2006

Die Rechtskraft erfolgte damit am 23. Feb. 2006

Wald-Michelbach, den 24. Feb. 2006..... Kunkel, Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**  
> UNTERHALB PESTALOZZISTRASSE <

Planungsstand 02/2006

**PLANUNGSBÜRO BÜCHS PBS**  
STADTPLANUNG - STADTGESTALTUNG - PROJEKTSTEUERUNG

67346 SPEYER ST. GUIDO STRASSE 14  
FON: 06232 - 78440 FAX: 06232 - 72446  
EMAIL: Planungsbuero-Buechs.Speyer@t-online.de

IM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN TEIL IN ZUSAMMENARBEIT MIT PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER, GMBH | OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN