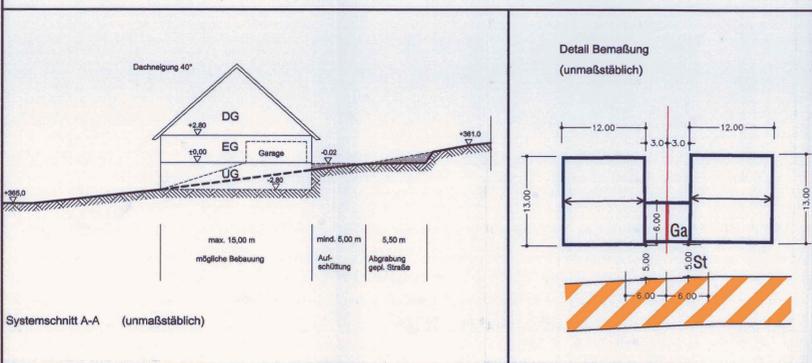




Digitale Kartengrundlage  
Katasterpläne  
Katasteramt Heppenheim 11/97

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Heppenheim, den 04. März 1997

Der Landrat  
des Kreises Bergstraße  
Katasteramt  
im Auftrag  
gez. Larbig (TOAR)



**LEGENDE** 006-31-21-3074-004-017-00

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bestehende Bebauung / Haupt- und Nebengebäude
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Hauptfirstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Mischfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Ga Garagen      St Stellplätze
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB / Streuobstwiese
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB Grünland
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB Extensivgrünland feuchter bis nasser Standort
- Zu erhaltende Bäume § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Zu erhaltende Sträucher § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Anzupflanzende Bäume § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Höhenlinien in Meter über NN
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- AF 1 Zugeordnete Ausgleichsfläche § 1 a (3) i.V.M. § 9 (1a) BauGB
- Böschung
- BIO Gemäß § 23 HNatG besonders geschützter Lebensraum § 9 (6) BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** 006-31-21-3074-004-017-00

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- 1. NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Zeichen im Plan | Art der baulichen Nutzung         | Maß der baulichen Nutzung                         |                                | Bauweise sowie sonstige Einzelfestsetzungen                 |
|-----------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|---|
|                 |                                   | Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen | GRZ oder GRF in m <sup>2</sup> |   |
| WA 1            | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO | II  | 0,25 0,5                       | Besondere Bauweise i.S.d. offenen Bauweise, § 22 (4) BauNVO |
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 15 BAUNVO**
- 2.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.**
- 2.2 IM FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1) SIND ANLAGEN NACH § 4 (3) NR. 1 BIS NR. 5 BAUNVO (BEHERBERGUNGSBETRIEBE, GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) GEMÄSS § 1 (6) BAUNVO AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZUGELASSEN.**
- 2.3 IM FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1) SIND ANLAGEN NACH § 4 (2) NR. 2 (LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, HANDWERKSBEREIBE) UND NR. 3 BAUNVO (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE) GEMÄSS § 1 (5) BAUNVO NUR ALS AUSNAHME ZUGELASSEN.**
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO**
- 3.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.**
- 3.2 DIE FLÄCHEN VON AUFFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN (DACH- UND KELLERGESCHOSSEN) EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDE TREPPENRÄUME UND UMFASSUNGSWÄNDE SIND AUF DIE FESTGESETZTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MITANZURECHNEN, § 20 (3) S. 2 BAUNVO.**
- 3.3 BEI DER ERMITTLUNG DER ANRECHENBAREN GRUNDFLÄCHE SIND GEM. § 19 (4) BAUNVO DIE GRUNDFLÄCHEN VON**
1. GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFahrTEN
  2. NEBENANLAGEN I.S.V. § 14 BAUNVO
  3. BAULICHEN ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MITZURECHNEN. DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE O.G. ANLAGEN UM BIS ZU 50 V.H. ÜBERSCHRITTEN WERDEN, § 19 (4) S. 3 BAUNVO; JEDE WEITERE ÜBERSCHRITTUNG IST UNZULÄSSIG.
- 4. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUGB**
- IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1) IST DIE BESONDERE BAUWEISE I.S.D. OFFENEN BAUWEISE FESTGESETZT, § 22 (4) BAUNVO. HIERBEI SIND DIE HAUPTGEBÄUDE ALS EINZELHÄUSER MIT BEIDSEITIGEM GRENZABSTAND ZU ERRICHTEN (VGL. ZUR ZULÄSSIGKEIT VON GRENZGARAGEN TF. 6.1).**
- 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 2 BAUGB**
- DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN.
- 6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BAUGB**
- DIE ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN RICHTET SICH NACH DER STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH VOM 24.05.1996, SOWEIT NACHFOLGEND NICHT ETWAS ANDERES BESTIMMT WIRD.
- 6.1 GARAGEN/CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER DURCH BAULINIEN UND BAUGRENZEN GEBILDETEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG. DABEI IST INNERHALB DER AN DEN SEITLICHEN NACHBARGRENZEN AUSGEWIESENEN ZWECKGEBUNDENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHE MIT DER BEZEICHNUNG 'GA' JEWEILS EINE GRENZGARAGE I.S.V. § 6 (11) 1a HBO ZUGELASSEN, WENN DIE MASSE FÜR WANDFLÄCHE UND WANDHÖHE NACH § 6 (11) HBO UM NICHT MEHR ALS 25 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN.**
- GRENZGARAGEN SIND BEI GEGENSEITIGEM GRENZANBAU PROFIL- UND HÖHENGLEICH AUSZUFÜHREN.
- 6.2 STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER HIERFÜR GEM. § 9 (1) 4 BAUGB IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZUGELASSEN.**
- 7. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBAUDE, § 9 (1) NR. 6 BAUGB**
- DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IST IM WA 1 AUF MAXIMAL 2 WE PRO WOHNGEBAUDE BEGRENZT.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB**
- 9. GEBÄUDEGESTALTUNG**
- 9.1 DIE TRAUFWANDHÖHE IST FESTGELEGT**
- IM WA 1 AUF MAX. 3,50 M
- JEWELTS GEMESSEN ÜBER OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEDECKUNGSLINIE BIS ZUR SCHNITTKANTE DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT IN DER MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDEKANTE.
- 9.2 ALS DACHFORMEN SIND SATTEL- ODER WALMDÄCHER ZULÄSSIG.**
- 9.3 NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE) SOWIE GARAGEN SIND NUR MIT SATTEL- ODER PULTDÄCHERN ZULÄSSIG.**
- 9.4 DIE DACHNEIGUNG IST IM WA AUF 30° - 45° FESTGELEGT.**
- 9.5 DACHAUFBAUTEN SIND IN FORM VON SATTELDACH-, SCHLEPP- ODER DREIECKSGAUBEN ZUGELASSEN. DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HALFT DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSLÄNGE 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 GIEBELHAUT MIT DER DACHHAUT) SOWIE DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 1,25 M BETRAGEN.
- AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.
- 9.6 DACHÜBERSTÄNDE AN GIEBELSEITEN DÜRFEN MAXIMAL BIS ZU 0,40 M AUSKRAGEN.**
- 9.7 BEI DER EINDECKUNG DER DÄCHER SIND ZUR WAHRUNG DES DÖRFCHLIGEN GEPRÄGTEN GESTALTUNGSCHARAKTERS ODER BETONDACHSTEINE IN ROTER BIS ROTBRAUNER EINFÄRBUNG ZU VERWENDEN. FÜR AUSSENANSTRICHE DER GEBÄUDE SIND GEDECKTE FARBEN ZU VERWENDEN.**
- 10. EINFRIEDUNGEN**
- 10.1 EINFRIEDUNGEN IM VORGARTENBEREICH SIND NUR ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ZULÄSSIG. VOR GARAGENZUFahrTEN ODER PRIVATEN STELLPLÄTZEN SIND EINFRIEDUNGEN BZW. DEREN TORE NICHT ZUGELASSEN. EINFRIEDUNGEN IM RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICH SIND ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZ- ODER DRAHTGEFLECHT- SOWIE ALS STÄHLRANKZÄUNE GGF. MIT HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG. MASSIVE SOCKEL SIND BIS ZU 0,30 M ZUGELASSEN. DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT WIRD AUSGESCHLOSSEN.**
- 10.2 DIE MAXIMALE HÖHE DER EINFRIEDUNGEN IST BEGRENZT**
- ZUR STRASSE HIN AUF 1,00 M  
RÜCKWÄRTIG UND SEITLICH AUF 1,20 M
- C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE UND VERKEHRSFLÄCHEN I.S.V. § 9 (1A) BAUGB**
- 11. BEGRÜNDUNG UND GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**
- 11.1 DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND ZU MINDESTENS 80% ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜN- GARTENFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.**
- DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNABHÄNGIGE MASS ZU BESCHRÄNKEN, WO MÖGLICH SIND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN DÜRFEN DAHER NUR BEFESTIGT WERDEN SOWEIT DIES FÜR EINGANGS-/GARTENWEGE, GARAGENEINFahrTEN UND STELLPLÄTZE ERFORDERLICH IST. ALS BELLAGART SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE WIE Z.B. RASENFUGEN, SPURSTEINE IN RASEN EINGEBETTET U.Ä. ZULÄSSIG. EINE BEFESTIGUNG MIT FLÄCHIG VERSIEGELTEN DECKEN (BITUMEN-, BETONDECKEN, IM MÖRTELBEIT VERLEGTEN PLATTENBELÄGE O.Ä.) IST NICHT ZULÄSSIG.
- 11.2 AUF JEDEM PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCK IST PRO ANGEFANGENE 250 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFÄCHE MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER, STANDORTGERECHTER, EINHEIMISCHER LAUBBAUM ODER OBSTHOCHSTAMM ZU PFLANZEN UND DAUERND ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.**
- 12. ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB**
- DER IN DER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG DARGESTELLTE BESTAND AN BÄUMEN UND STRÄUCHERN IST ZU ERHALTEN UND, INSBESONDERE VOR SCHADMÄSSIGEN GEMÄSS DIN 18 920 UND RAS-LG 4, VOR SCHÄDMÄSSIGEN EINFLÜSSEN ZU SCHÜTZEN.
- 13. BEGRÜNDUNG UND GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB**
- 13.1 ENTLANG DES VERBINDUNGSFUSSWEGES ZUM BAUGEBIET 'PFEIFERSACKER' SIND NACH MASSGABE DER PLANZEICHNUNG BAUMPFLANZUNGEN NACH ENTSPRECHENDER BODENVORBEREITUNG VORZUNEHMEN.**
- 13.2 DER GEPLANTE VERBINDUNGSFUSSWEG ZUM BAUGEBIET 'PFEIFERSACKER' IST IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ANZULEGEN.**
- 13.3 STRASSENLEUCHTEN SIND MIT Natrium-NIEDERDRUCKDAMPFLAMPEN ODER GLEICHARTIGEN LICHTQUELLEN MIT GEBÜDELTER, NICHT DIFFUSER STRAHLUNG AUSZURÜSTEN, UM DEN LICHTFALLEFFEKT ZU MINIMIEREN (VERMINDERTE LOCKWIRKUNG AUF NACHTAKTIVE FLUGINSEKTEN).**
- 14. PFLANZBINDUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB**
- 14.1 ANZUPFLANZENDE BÄUME SIND ALS HOCHSTÄMME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18/20 ZU PFLANZEN, OBSTBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MIN. 10/12. DIE BAUMGRÖßEN SIND AUSREICHEND ZU DIMENSIONIEREN.**
- 14.2 GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND MIT EINEM REIHENABSTAND VON 1,0 M UND EINEM ABSTAND DER PFLANZEN IN DER REIHE VON MAXIMAL 1,5 M ZU BEGRÜNDEN.**
- 14.3 DIE ARTENAUSWAHL FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN SOLL DIE STANDORTLICHEN GEGEBENHEITEN UND DAS SPEKTRUM DER POTENTIELL NÄTURLICHEN VEGETATION BERÜCKSICHTIGEN. ALLE BEPFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT DURCHFÜHREN, ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.**
- 14.4 DAS ANPFLANZEN VON KONIFEREN ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG IST NICHT ZULÄSSIG.**
- 14.5 DIE IM PLANGEBIET ZUR AUSWAHL STEHENDEN PFLANZEN RICHTEN SICH NACH DER PFLANZLISTE IM ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.**
- D FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO ZUM AUSGLEICH I.S.D. § 1A (3) BAUGB IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 (1A UND 7) BAUGB**
- 15. AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH I.S.V. § 9 (1A UND 7) BAUGB**
- 15.1 DIE IN DER PLANZEICHNUNG IM BEREICH DER FLURSTÜCKE 38/2, 41/2 SOWIE 39/1, 40/2 FESTGESETZTE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT BILDET DEN SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES I.S.V. § 9 (1A I.V.M. 7) BAUGB.**
- INNERHALB DER FESTGESETZTEN FLÄCHE SIND FOLGENDE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES PLANBEDINGTEN EINGRIFFS FESTGESETZT.
- 15.2 IM BEREICH DER FLST. 38/2 UND 41/2 IST INNERHALB DER HIERFÜR IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN FLÄCHE AF 1 (ZWISCHEN BÖSCHUNGSSFUSS UND SPECHTBACH) NÄHRSTOFFARMES EXTENSIVGRÜNLAND ZU ENTWICKELN UND ZU DAUERHAFT ZU PFLEGEN. HIERZU IST AUF DÜNGEMITTEL- UND PESTIZIDEINSAZT SOWIE AUF MELIORATIONSMASSNAHMEN ZU VERZICHTEN, DER BEREICH DURCH DIE BESETZUNG VORH. DRAINAGEN WIEDER ZU VERMÄSSEN, VORHANDENEN GEHÖLZAUFWUCHS ZU BESEITIGEN, EINE EINSCHÖRIGE MAHD MIT ABFUHR DES MAHDGUTES DURCHFÜHREN. IN DEN RANDBEREICHEN SOLL EIN UNGEMÄHTER RANDSTREIFEN VERBLIEBEN. ENTLANG DES SPECHTBACHS IST EIN UFERGEHÖLZSAUFBAU ANZULEGEN.**
- 15.3 IM BEREICH DER BÖSCHUNG IM NORDWESTLICHEN ANSCHLUSS AN DIE BAUGRUNDSTÜCKE SIND DIE VORHANDENEN GELÄNDE- UND VEGETATIONSSTRUKTUREN SOWIE BIOTOPTYPEN DEM GRUNDE NACH ZU ERHALTEN, ZU ERGÄNZEN, ZU ENTWICKELN ODER NEU ZU BEGRÜNDEN. DER GEHÖLZBESTAND IST IN LÖCKIGEN BEREICHEN MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUB- UND OBSTHOCHSTÄMMEN ZU ERGÄNZEN.**
- 15.4 INNERHALB DER HIERFÜR IN DER PLANZEICHNUNG IM BEREICH DER FLST. 39/1 UND 40/2 FESTGESETZTEN FLÄCHE AF 1 (SÜDÖSTLICH DER GEPLANTEN SCHLIEßUNGSSTRASSE) IST EINE STREUOBSTWIESE ANZULEGEN. AUF DÜNGEMITTEL- UND PESTIZIDEINSAZT IST ZU VERZICHTEN. ES HAT EINE EIN- ODER ZWEISCHÖRIGE MAHD (NICHT VOR DEM 15. JULI) MIT ABFUHR DES MAHDGUTES ZU ERFOLGEN.**
- 15.5 DIE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH FESTGESETZTEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN DIENEN - NEBEN DEN BEREITS AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN VORGESEHENEN EINGRIFFSMINDERNDEN MASSNAHMEN - DEM AUSGLEICH I.S.V. § 1A (3) I.V.M. § 200A BAUGB DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.**

- 16. ERHALTUNG UND REFINANZIERUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN, § 9 (1A) I.V.M. § 135A BAUGB**
- 16.1 DIE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FESTGESETZTEN FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH AF 1 UND AF 2 WERDEN DEN 8 BAUGRUNDSTÜCKEN GEM. § 9 (1A) BAUGB, ALS SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME ZUGEORDNET. DIE ZUGEORDNETE SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME WIRD GEM. § 135A (2) BAUGB VON DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH ANSTELLE UND AUF KOSTEN DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER/ VORHABENTRÄGER DURCHFÜHRT.**
- 16.2 DIE KOSTEN SIND VON DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN/ VORHABENTRÄGERN ZU ÜBERNEHMEN. VERTEILUNGSMASSTAB FÜR DIE UMZULEGENDEN KOSTEN IST DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE.**
- 16.3 UMGELEGT WERDEN DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN. DIESE UMFASSEN DIE KOSTEN FÜR DIE BEREITSTELLUNG DER NOTWENDIGEN GRUNDSTÜCKE SEITENS DER GEMEINDE SOWIE DIE KOSTEN FÜR DIE PFLANZ- UND SONSTIGEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN, EINSCHLIESSLICH DER PLANUNG, FERTIGSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSPFLEGE. DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN WERDEN NACH DEN TATSÄCHLICH ANFALLENDEN KOSTEN ERMITTELT. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**
- ZUR GEWÄHRLEISTUNG DES BODENSCHUTZES, DER U.A. IM § 202 BAUGB GEFORDERT WIRD, SIND MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM SCHUTZ DES BODENS - INSBESONDERE DES MUTTERBODENS - VOR VERNICHTUNG ODER VERLETDUNG VORZUNEHMEN. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BODENSCHUTZES WIRD HINGEWIESEN. DIE EINSCHLÄSSIGEN RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN UND REGELWERKE SIND ZU BEACHTEN.
- BEI EVTL. ERFORDERLICHEN GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETES DARF DER MUTTERBODEN DES URGELÄNDES NICHT ÜBERSCHÜTTET WERDEN, SONDERN IST ZUVOR ABZUSCHIEBEN. FÜR AUSFÜLLUNGEN IST AUSSCHLIESSLICH AUSBOHMATERIAL (UNTERBODEN) ZU VERWENDEN.
- EIN ERFORDERLICHER BODENABTRAG IST SCHONEND UND UNTER SORGFÄLTIGER TRENNUNG VON MUTTERBODEN UND UNTERBODEN DURCHFÜHREN.
- ES WIRD EMPFOHLEN, ANFALLENDEN ERDAUSHUB WEITESTGEHEND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK BZW. IM PLANGEBIET ZU VERBRINGEN ODER DAS MATERIAL INNERHALB DES PLANUNGSBEREICHES FÜR GELÄNDEGESTALTUNGEN USW. WIEDER ZU VERWERTEN. DIE VERMEIDUNG ODER DIE VERWERTUNG VON ERDAUSHUB IST DER DEPONIERUNG VORZUZIEHEN.
- UNNOTIGES BEFAHREN ODER ZERSTÖREN VON MUTTERBODEN AUF VERBLEIBENDEN FREIFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG. BODENARBEITEN SOLLTEN GRUNDSÄTZLICH NUR BEI SCHWACH-FEUCHTEM BODEN UND BEI NIEDERSCHLAGSFREIER WITTERUNG ERFOLGEN.
- BEKANNTE, VERMUTETE SOWIE GEFUNDENE BODENBELASTUNGEN ALS UNVERZÜGLICH DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN WASSERBEHÖRDE ODER DEM UMWELTAMT BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT MITZUTEILEN. WERDEN BEI DEN ERDARBEITEN Z.B. UNGEWÖNLICHE FÄRBUNGEN UND/ODER GERUCHSEMISSIONEN (Z.B. MINERÄLE) WAHRGENOMMEN, SIND DIE AUSBOHMARBEITEN AN DIESER STELLE SOFORT EINZUSTELLEN.
- BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT, DASS BISHER UNBEKANNTE HISTORISCHE BAUTEILE ODER ARCHÄOLOGISCHE FUNDE ODER FUNDPLÄTZE ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND GEMÄSS § 20 HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN.
- MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR EINZELNE GRUNDSTÜCKE SIND VOM ANTRAGSTELLER FREILIEGENDESTELLUNGSPÄNE FÜR DEN NACHWEIS DER GRÜNGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN UND DER TATSÄCHLICHEN VERSIEGELUNGSRATE VORZULEGEN.
- BEI ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER BAUKÖRPER SIND DIE MÖGLICHKEITEN RATIONELLER VERWENDUNG VON ENERGIE UND WASSER ZU BERÜCKSICHTIGEN, ZUM SPARSAMEN UMGANG MIT ENERGIE SOLLTEN ALLE NEUENTSTEHENDEN WOHNGEBAUDE IM PLANGEBIET BEREICHT NACH DEM SOG. NIEDRIGENERGIEHAUS-STANDARD ERRICHTET WERDEN.
- DAS AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER SOLLTE IN DIE BACHNAHE FEUCHTRACHE EINGELEITET ODER IN ZISTERNEN, GESAMMELT UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ODER/UND IN EINEM HAUSINTERNEN BRAUCHWASSERSYSTEM VERWENDET WERDEN.
- DIE ABFALLBEHÄLTER SOLLTEN IN DAS HAUS INTEGRIERT ODER MIT EINEM WIRKSAMEN SICHTSCHUTZ ODER BEGRÜNDUNG DEM EINBLICK VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ENTZOGEN WERDEN.
- CHEMISCHE UNKRAUTVERNICHTUNGSMITTEL UND STREULASZ SIND NICHT EINZUSETZEN.
- DER ABSTAND VON NEUANZUPFLANZENDEN BÄUMEN ZU VORHANDENEN BZW. NEUZUVERLEGENDEN VERSORGUNGSKABELN SOLL MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN. BEI UNTERSCHREITUNG DIESSES SCHUTZABSTANDES IST DURCH ENTSPRECHENDE MASSNAHMEN IM WURZELBEREICH (TRENNWÄNDE O.Ä.) ODER DURCH SCHUTZMASSNAHMEN AN DEN KABELN EIN ÜBERGREIFEN DES WURZELWERKES AUF DIE KABEL DAUERHAFT AUSZUSCHLIESSEN.
- BEI ERFORDERLICHEN ERDARBEITEN IM RAHMEN DER GEPLANTEN BAUTÄTIGKEITEN IST AUF SPUREN EHEMALIGEN BERGBAUS ZU ACHTEN; EVTL. VORHANDENE HOHLRÄUME SIND ZU VERFÜLLEN UND ZU VERDICHTEN.

- 17. BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO**
- NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE), MIT AUSNAHME VON GARAGEN, SIND IM BEREICH DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 6,0 M<sup>2</sup> ZULÄSSIG.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB**
- 9. GEBÄUDEGESTALTUNG**
- 9.1 DIE TRAUFWANDHÖHE IST FESTGELEGT**
- IM WA 1 AUF MAX. 3,50 M
- JEWELTS GEMESSEN ÜBER OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEDECKUNGSLINIE BIS ZUR SCHNITTKANTE DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT IN DER MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDEKANTE.
- 9.2 ALS DACHFORMEN SIND SATTEL- ODER WALMDÄCHER ZULÄSSIG.**
- 9.3 NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO (GEBÄUDE) SOWIE GARAGEN SIND NUR MIT SATTEL- ODER PULTDÄCHERN ZULÄSSIG.**
- 9.4 DIE DACHNEIGUNG IST IM WA AUF 30° - 45° FESTGELEGT.**
- 9.5 DACHAUFBAUTEN SIND IN FORM VON SATTELDACH-, SCHLEPP- ODER DREIECKSGAUBEN ZUGELASSEN. DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HALFT DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSLÄNGE 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 GIEBELHAUT MIT DER DACHHAUT) SOWIE DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 1,25 M BETRAGEN.
- AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.
- 9.6 DACHÜBERSTÄNDE AN GIEBELSEITEN DÜRFEN MAXIMAL BIS ZU 0,40 M AUSKRAGEN.**
- 9.7 BEI DER EINDECKUNG DER DÄCHER SIND ZUR WAHRUNG DES DÖRFCHLIGEN GEPRÄGTEN GESTALTUNGSCHARAKTERS ODER BETONDACHSTEINE IN ROTER BIS ROTBRAUNER EINFÄRBUNG ZU VERWENDEN. FÜR AUSSENANSTRICHE DER GEBÄUDE SIND GEDECKTE FARBEN ZU VERWENDEN.**
- 10. EINFRIEDUNGEN**
- 10.1 EINFRIEDUNGEN IM VORGARTENBEREICH SIND NUR ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ZULÄSSIG. VOR GARAGENZUFahrTEN ODER PRIVATEN STELLPLÄTZEN SIND EINFRIEDUNGEN BZW. DEREN TORE NICHT ZUGELASSEN. EINFRIEDUNGEN IM RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICH SIND ALS HECKE ODER ALS TRANSPARENTE HOLZ- ODER DRAHTGEFLECHT- SOWIE ALS STÄHLRANKZÄUNE GGF. MIT HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG. MASSIVE SOCKEL SIND BIS ZU 0,30 M ZUGELASSEN. DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT WIRD AUSGESCHLOSSEN.**
- 10.2 DIE MAXIMALE HÖHE DER EINFRIEDUNGEN IST BEGRENZT**
- ZUR STRASSE HIN AUF 1,00 M  
RÜCKWÄRTIG UND SEITLICH AUF 1,20 M
- C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE UND VERKEHRSFLÄCHEN I.S.V. § 9 (1A) BAUGB**
- 11. BEGRÜNDUNG UND GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**
- 11.1 DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND ZU MINDESTENS 80% ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜN- GARTENFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.**
- DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNABHÄNGIGE MASS ZU BESCHRÄNKEN, WO MÖGLICH SIND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN DÜRFEN DAHER NUR BEFESTIGT WERDEN SOWEIT DIES FÜR EINGANGS-/GARTENWEGE, GARAGENEINFahrTEN UND STELLPLÄTZE ERFORDERLICH IST. ALS BELLAGART SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE WIE Z.B. RASENFUGEN, SPURSTEINE IN RASEN EINGEBETTET U.Ä. ZULÄSSIG. EINE BEFESTIGUNG MIT FLÄCHIG VERSIEGELTEN DECKEN (BITUMEN-, BETONDECKEN, IM MÖRTELBEIT VERLEGTEN PLATTENBELÄGE O.Ä.) IST NICHT ZULÄSSIG.
- 11.2 AUF JEDEM PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCK IST PRO ANGEFANGENE 250 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFÄCHE MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER, STANDORTGERECHTER, EINHEIMISCHER LAUBBAUM ODER OBSTHOCHSTAMM ZU PFLANZEN UND DAUERND ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.**

- 16. ERHALTUNG UND REFINANZIERUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN, § 9 (1A) I.V.M. § 135A BAUGB**
- 16.1 DIE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FESTGESETZTEN FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH AF 1 UND AF 2 WERDEN DEN 8 BAUGRUNDSTÜCKEN GEM. § 9 (1A) BAUGB, ALS SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME ZUGEORDNET. DIE ZUGEORDNETE SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME WIRD GEM. § 135A (2) BAUGB VON DER GEMEINDE WALD-MICHELBACH ANSTELLE UND AUF KOSTEN DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER/ VORHABENTRÄGER DURCHFÜHRT.**
- 16.2 DIE KOSTEN SIND VON DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN/ VORHABENTRÄGERN ZU ÜBERNEHMEN. VERTEILUNGSMASSTAB FÜR DIE UMZULEGENDEN KOSTEN IST DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE.**
- 16.3 UMGELEGT WERDEN DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN. DIESE UMFASSEN DIE KOSTEN FÜR DIE BEREITSTELLUNG DER NOTWENDIGEN GRUNDSTÜCKE SEITENS DER GEMEINDE SOWIE DIE KOSTEN FÜR DIE PFLANZ- UND SONSTIGEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN, EINSCHLIESSLICH DER PLANUNG, FERTIGSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSPFLEGE. DIE ERSTATTUNGSFÄHIGEN KOSTEN WERDEN NACH DEN TATSÄCHLICH ANFALLENDEN KOSTEN ERMITTELT. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**
- ZUR GEWÄHRLEISTUNG DES BODENSCHUTZES, DER U.A. IM § 202 BAUGB GEFORDERT WIRD, SIND MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM SCHUTZ DES BODENS - INSBESONDERE DES MUTTERBODENS - VOR VERNICHTUNG ODER VERLETDUNG VORZUNEHMEN. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BODENSCHUTZES WIRD HINGEWIESEN. DIE EINSCHLÄSSIGEN RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN UND REGELWERKE SIND ZU BEACHTEN.
- BEI EVTL. ERFORDERLICHEN GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETES DARF DER MUTTERBODEN DES URGELÄNDES NICHT ÜBERSCHÜTTET WERDEN, SONDERN IST ZUVOR ABZUSCHIEBEN. FÜR AUSFÜLLUNGEN IST AUSSCHLIESSLICH AUSBOHMATERIAL (UNTERBODEN) ZU VERWENDEN.
- EIN ERFORDERLICHER BODENABTRAG IST SCHONEND UND UNTER SORGFÄLTIGER TRENNUNG VON MUTTERBODEN UND UNTERBODEN DURCHFÜHREN.
- ES WIRD EMPFOHLEN, ANFALLENDEN ERDAUSHUB WEITESTGEHEND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK BZW. IM PLANGEBIET ZU VERBRINGEN ODER DAS MATERIAL INNERHALB DES PLANUNGSBEREICHES FÜR GELÄNDEGESTALTUNGEN USW. WIEDER ZU VERWERTEN. DIE VERMEIDUNG ODER DIE VERWERTUNG VON ERDAUSHUB IST DER DEPONIERUNG VORZUZIEHEN.
- UNNOTIGES BEFAHREN ODER ZERSTÖREN VON MUTTERBODEN AUF VERBLEIBENDEN FREIFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG. BODENARBEITEN SOLLTEN GRUNDSÄTZLICH NUR BEI SCHWACH-FEUCHTEM BODEN UND BEI NIEDERSCHLAGSFREIER WITTERUNG ERFOLGEN.
- BEKANNTE, VERMUTETE SOWIE GEFUNDENE BODENBELASTUNGEN ALS UNVERZÜGLICH DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN WASSERBEHÖRDE ODER DEM UMWELTAMT BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT MITZUTEILEN. WERDEN BEI DEN ERDARBEITEN Z.B. UNGEWÖNLICHE FÄRBUNGEN UND/ODER GERUCHSEMISSIONEN (Z.B. MINERÄLE) WAHRGENOMMEN, SIND DIE AUSBOHMARBEITEN AN DIESER STELLE SOFORT EINZUSTELLEN.
- BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT, DASS BISHER UNBEKANNTE HISTORISCHE BAUTEILE ODER ARCHÄOLOGISCHE FUNDE ODER FUNDPLÄTZE ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND GEMÄSS § 20 HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN.
- MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR EINZELNE GRUNDSTÜCKE SIND VOM ANTRAGSTELLER FREILIE