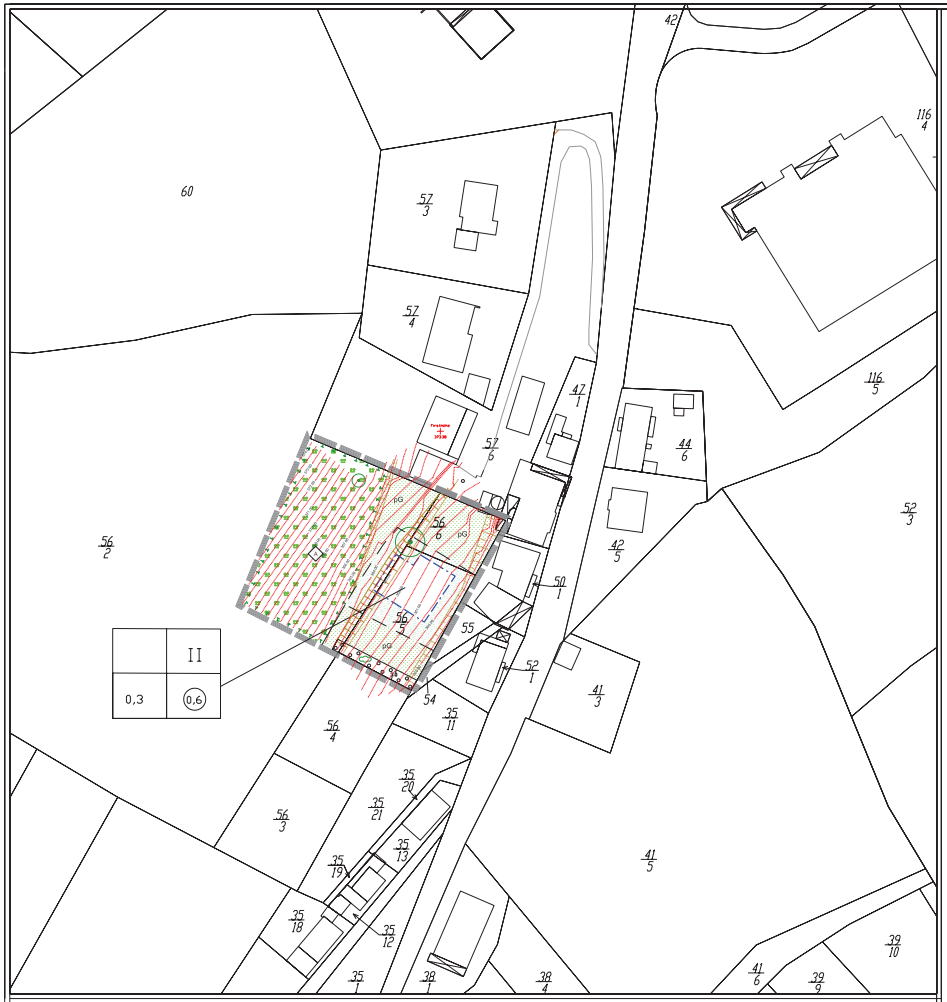


Legende

- Grenze räumlicher Geltungsbereich d. Städtebaulichen Satzung < Spechtbach > gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauBG)
- Flurstückesgrenze
- 239 Flurstücksnummer
- Böschung
- Geplantes Baugrundstück
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- p0 Prvate Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) hier: Hausgarten

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsfläche
- Entwicklung einer Extensivwiese

Nachrichtliche Übernahme

- Vorhandene Gebäude

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 m

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) 1, 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO bestimmt.

1.2 Im Plangebiet wird die **Grundflächenzahl GRZ auf 0,3** und die **Geschossflächenzahl GFZ auf 0,6** gem. § 16 (2) 1,2 und §17 (1) BauNVO festgesetzt. Diese Werte gelten für die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen baulichen Anlagen.

1.3 Die **Zahl der Vollgeschosse** ist gem. § 16 (2) 3 und § 20 BauNVO auf **max. 2** festgesetzt.

1.4 Zur Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks wird auf den Flurstücken 56/6 ;56/2; 57/6 eine Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht durch Baulast gesichert.

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

2 Gebäudegestaltung

2.1 Die **Firsthöhe** wird festgesetzt auf **max. 372 m ü NN.**

C Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 81 HBO

3 Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

3.1 Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu **mindestens 60 %** als **zusammenhängende Grün-/Gartenfläche** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Die **Bodenversiegelung** ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garagenein-fahrten und Stellplätze erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Beläge wie Pflasterflächen mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schottersteen, wassergebundene Decken und andere anerkannte wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.
Sehr stark oder völlig versiegelnde Decken (wie Ortbeton, Asphalt oder in Mörtel verlegte Plattenflächen o.ä.) sind nicht zulässig.

4 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB

4.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten **Laubbäume** sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RASt-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

4.2 Auf dem Baugrundstück im Satzungsgebiet ist ein **standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbochstamm** zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

4.3 Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem **Stammumfang** von mindestens 16/18 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen.

4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten **Gehölzpflanzungen** sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzenabstand in der Reihe von 1,5 m zu begründen.

4.5 Die **Artenauswahl** für die Gehölzpflanzung orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.6 Im Plangebiet stehen folgende **Pflanzenarten** zur Auswahl:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

4.7 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (nach § 9 (1) 20 BauGB) sind folgende **Maßnahmen** festgesetzt:

Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese im Satzungsgebiet ist in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen, um die gewünschte Entwicklung einen artenreichen Grünlandes zu erreichen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist **nicht** zulässig.
Die Fläche darf nicht eingefriedet werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung einer Extensivwiese sind spätestens 1 Jahr nach Begins der Baumaßnahme durchzuführen.

D 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 Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen **Geländeaufschüttungen** innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher **Bodenabtrag** ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, das anfallenden **Erdaushub** möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Verwendung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder **Zerstören von Oberboden** auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchten Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen, dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Boden ist auf **organoleptische Auffälligkeiten** zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Wenn bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (gem. § 20 HDSchG)).

Bei der Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind die Möglichkeiten **rationeller Verwendung von Energie und Wasser** zu berücksichtigen. Zum sparsamen Umgang mit Energie sollen alle neuzuerrichtenden Wohngebäude im Plangebiet bereits nach dem sog. Niedrigenergiehausstandart errichtet werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in einer Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung und/oder in einem hausinternen Brauchwassersystem verwandet werden.

Die **Müllbehälter** sollten in die Gebäude integriert werden oder mit einem wirksamen Sichtschutz oder Begrünung dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum her entzogen werden.

Der Einsatz von chemischen **Unkrautvernichtungsmitteln** und **Streusalz** ist untersagt.

Die **Zahl der notwendigen Stellplätze** und Garagen richtet sich nach der **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald- Michelbach** in der derzeit gültigen Fassung. Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bei ins Gebäude integrierten Garagen ist die Geschossfläche gem. § 21A (4) 3 BauNVO nicht anzurechnen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO)

Hessische Bauordnung (HBO)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz -HENatG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG)

(Planzeichenverordnung (PlanzV)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Verordnung über die Darstellung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten sowie Kostenerstattung und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung -KV)

Verordnung über den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung -BArtSchV 2004)

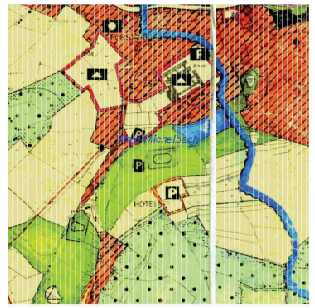
Hessisches Wassergesetz (HWG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gültigen Fassung

GEMEINDE WALD-MICHELBACH
Gemarkung Wald-Michelbach Flur 2

Städtebauliche Satzung nach § 34 (4) 3 BauGB
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
< *Spechtbach* >



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Die Aufstellung der Satzung im Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch den Beschluss der Gemeindevertretervversammlung vom 23. Juni 2010

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 15. September 2010

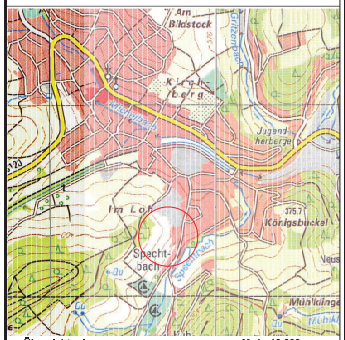
Wald - Michelbach den 06. Dezember 2010
Kunkel, Bürgermeister

Den von der Aufstellung der Satzung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 (2) 3 BauGB mit Schreiben vom 08. September 2010
bis zum 20. Oktober 2010
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Wald - Michelbach den 06. Dezember 2010
Kunkel, Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 (2) 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Satzung vom 20. September 2010
bis zum 20. Oktober 2010
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15. September 2010
Wald - Michelbach den 06. Dezember 2010
Kunkel, Bürgermeister

Der Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretervversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 30. November 2010
Wald - Michelbach den 06. Dezember 2010
Kunkel, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte ortsüblicher Weise am 06. Dezember 2010
Die Satzung erlält durch Rechtskraft am 06. Dezember 2010
Wald - Michelbach den 06. Dezember 2010
Kunkel, Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 10 000

PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Plan Nr. 01
Plangröße A 0
Bearbeitungsstand: Städtebauliche Satzung nach § 34 (4) 3 BauGB MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN < Spechtbach >
Maßstab 1 : 500
Planungsstand 09 / 2010
gefertigt 10 / 2010, 12 / 2010
Projekt: Städtebauliche Satzung nach § 34 (4) 3 BauGB < Spechtbach > Wald-Michelbach
Auftraggeber: Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 57 69483 Wald-Michelbach
Bearbeitet

© PlanungsBüro Bretschneider Wald-Michelbach