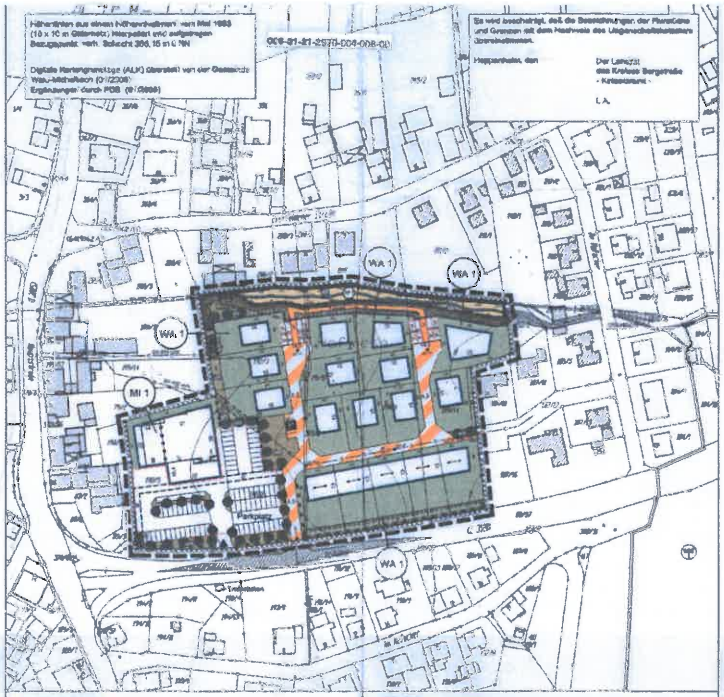


LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB
- WA — Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB: allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI — Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Mischgebiet, § 6 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (5) BauNVO
- Hauptfirstrichtung, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Ga / St — Flächen für Nebenanlagen, § 9 (1) 4 BauGB: Ga = Garage, St = Stellplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Einfahrt
- Öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Hoffläche)
- Fußweg (Fw)
- Fläche für Geh- und Fahr- und Leitungsrecht, § 9 (1) Nr. 21 BauGB; GFR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, TF 7.1
- Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB; ÖG = öffentliche Grünfläche; PG = private Grünfläche
- Anzupflanzende Bäume, § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Ausgleichsfläche
- Fläche für anzupflanzende Sträucher und sonstige Vegetation, § 9 (1) Nr. 25a BauGB, gem. TF 10.4
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Externer Gewässerentwicklungsflächen (siehe TF 11.2)
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, bei denen besonderer Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft / Wiese (außerhalb)
- Externes Grünland
- Fläche für Wald (außerhalb)
- Böschung
- Bachlauf

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch, § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Wasserschutzgebiet

DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Bebauung
- Höhenlinien in Meter über NN
- 387,70 — Geplante Straßenhöhe in Meter ü. NN
- Sichtdreieck gemäß RAS-K, (zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten)

0 10 20 50 75 100m

M 1:1.000

TEXTFESTSETZUNGEN 325-21-01-2570-004-000-00

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maßnahmenbestimmung

Zeichen im Plan	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ / GRZ	GFZ	Bauweise
WA 1	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 und 5	I Hausform: EH / DH Traufwandhöhe max. 6,80 m First-Höhe max. 11,00 m	max. 140 m²		Offene Bauweise, nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
MI 1	Mischgebiet, § 6 BauNVO hier: Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO	Gemäß Planeintrag: I Hausform: EH / DH Traufwandhöhe max. 6,80 m II Traufwandhöhe max. 7,20 m	0,35 max. 50	0,80	Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise gemäß § 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO
2.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind in der Nutzungsschablone nach TF 1 festgesetzt. Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:
2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch als Ausnahme nicht zugelassen, § 1 (6) BauNVO.
2.3 Im Mischgebiet MI 1 ist die Lebensmittelverkaufsfläche (Einzelhandelsnutzung) auf zugehörigen untergeordneten Nebengewerbe sowie eine den Betrieb zugeordnete Metzgerei auf eine Verkaufsfläche bis 100 m² begrenzt, § 1 (5) BauNVO.
2.4 Bei der Errichtung der Grundstücke sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
durch die das Baugrundstück möglich versiegelt wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) durch die Grundflächen der sub 1 bezeichneten Anlagen bis zu 0,8 max. jedoch durchschnittlich werden, § 19 (4) BauNVO.
2.5 Im Mischgebiet MI 1 darf die Geschossflächenzahl (GFZ) zur Unterbringung der erforderlichen Garagen und Stellplätze bis zu einer GFZ von insgesamt 0,8 überschritten werden, § 16 (6) i.V.m. § 19 (4) BauNVO. Gemäß der Ausführungen zu der Ausführung der Hundertsätze ist TF 10.3 zu beachten.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1 Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag festzusetzen. Von dieser Festsetzung kann dann abgewichen werden, wenn die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen dies zulässt oder möglich macht. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 1 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:
Der Rat der ehemaligen Stadtteile und Gemarkungen Hubert und Wald-Michelbach hat mit Beschlussfassung der Gemeinde Wald-Michelbach vom 21.11.2002 soweit vorliegend nichts anderes ersetzend wird.

4.1 Im WA 1 sind Garagen nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
4.2 Im WA 1 sind Garagen nur innerhalb der Abstandsfläche (Grenzabstand) sowie in den seitlichen / rückwärtigen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.
4.3 Garagen sind mindestens 3,0 m von der Straßen-Grenze zu den Straßenseiten.
5. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 (5) BauNVO
5.1 Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 0,8 m² zulässig.
6. Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
6.1 Die Herstellung von Stellplätzen (WA) ist im WA 1 auf insgesamt 2 WE je Wohnhaus bzw. 2 WE je Doppelhaushälfte begrenzt. Im MI 1 ist je weiter drei Wohneinheiten der TF 2.3 maximal 1 WE zulässig.
7. Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1 Die in der Planzeichnung mit "gr, fr, e" eingetragenen bestimmten Höhen in gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit EHGH Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G, die Führung eines Hauptversorgungsleitung (Wasser, Gas) über Abschluss Bauherrn der Gemeinde Wald-Michelbach zu belasten.
7.2 Die in der Planzeichnung mit "e" eingetragenen bestimmten Höhen in gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Führung eines Kanals der Gemeinde Wald-Michelbach zu belasten.
7.3 Die in der Planzeichnung mit "gr" eingetragenen bestimmten Höhen in gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7.4 Im Bereich von Leitungsrechten sind bei Aufgrabungen die natürlichen Höhenverhältnisse wiederherzustellen. Mauern und Versorgungsleitungen von 2,5 m abzustützen, insbesondere sind hier Leitungen gegen Aufgrabungen zu sichern. Pflanzungen sind im Nahbereich der Leitungen nicht mit den entsprechenden Leitungsverläufen.

8. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
8. Einzelheiten bezüglich Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
8.1 Die Ausgleichsfläche 1 im Ang.-ges.

im WA 1 auf Parzellen:	0,30 m
im MI 1 bei 1 zulässigen Vollgeschossen auf Parzellen:	0,30 m
bei 2 zulässigen Vollgeschossen auf Parzellen:	1,20 m

jeweils gemessen über Oberkante der Abstandsflächen zweckfähigen Seite bis zur Schnittlinie der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut (Bruttohöhe Gebäude) sowie bei zur ungeneigten Grundlinie der Geschäftlich (Kniehöhe) bei geteilten Gebäuden) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

8.2 Als Bezugspunkt der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude I.S.v. § 2 (2) HBO) sind nur Bezugspunkte zulässig.
Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
8.3 Die zulässige Bezugspunkte der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude i.S.v. § 2 (2) HBO) ist im WA 1 auf 30° bis 45°, im MI 1 auf 18° bis 30° (1 zulässige Vollgeschosse) bzw. 18° bis 45° (2 zulässige Vollgeschosse) festgelegt. Die zulässige Dachneigung der Garagen ist auf maximal 45° festgelegt.
Flachdächer auf Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen.
8.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- und Satteldächern zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen (Gaubenbau). Bei Walmdächern ist als Länge das Maß.
8.5 Als Dachdeckungsmaterialien 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, in dem sie angebracht sind oder vor dem sie stehen.
9. Gestaltung und Bepflanzung von Einrichtungen gemäß § 9 (1) Nr. 3 HBO
9.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, lebenden Hainbuchen oder Heckenpflanzen bepflanzten sowie als Drahtgeflechten aus Holzstab bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Einfriedungen sind als Laubholzbepflanzung der L 3130 einzelne werden, sind als niedrige Mauer- oder Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.
Bei der Errichtung von Einfriedungen sind Zäune sind die notwendigen Einfassungen an den Straßenraumgrenzen in jedem Falle zu berücksichtigen.

C Landschaftsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

10. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich der Gemarkungsfläche und Verkehrsflächen
10.1 Die Bodenversiegelung ist auf das notwendigste Maß einzuschränken. Befestigte und unbefestigte Wege sowie Plätze, wie Hofflächen und Gehwege sowie Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu gestalten. Als Befestigungsmaterial sind auf den privaten Verkehrsgrundstücken Rasig, rasengrüne Lochsteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasig, Kiesbefestigung, Schotterrasen und wassergebundene Decken.
Befestigte Flächen auf den privaten Verkehrsgrundstücken wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagen- und Carportgaragen sind in einem wasserundurchlässigen Aufbau auszuführen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengrün, Schotterrasen und wassergebundene Decken).
Der verdichtende Kanal der Grundwasserschicht ist als Grün- oder Gartenanlagen anzulegen und zu unterhalten.
10.2 Die Abstandsflächen im Bereich des Lebensraumtypen (M 1) sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Empfohlen werden Rasengittersteine oder Pflaster mit breiter Rasenfuge.
10.3 Im Bereich des Parkplatzes vor dem Lebensmittelmarkt (M 1) ist pro angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gem. TF 10 zu pflanzen.
10.4 Pflanzung von 3-4m für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke an mindestens 6,0 m einer mehrschichtigen Bepflanzungen als Lärmschutzpflanzung und zur optischen Einbindung der Bebauung anzulegen. Die Pflanzung ist als dichte, geschlossene zweireihige Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen, gem. TF 10 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anlage sind die Abstände der Bepflanzungen zu beachten.
10.5 Auf den Parkflächen der privaten Wohnbaugrundstücke ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gem. TF 10 anzupflanzen.
10.6 Die Pflanzgrubenabmessung entspricht der im örtlichen Pflanzbild vorherrschenden Art der Bepflanzung (mindestens z.B. Bäume, Sträucher, Sträucher erfordert werden. Dabei sind nach § 39 HENatG einzuhalten die Landesgesetze der Denkmalpflege Hessen. Archäologische Denkmäler, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten bis in geeigneter Weise ein zu einer Entscheidung zu zwingen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung zur Baudurchführung zu rechnen. (Tel mit den Betroffenen Behörden sind entsprechend zu beteiligen.
10.7 Mit der Vorlage von Bauanträgen und Freiflächengestaltungsplänen für die Anlage der Parkplätze ist ein entsprechender Maßnahmen und den schädlichen Monatsgängen vorzulegen.
10.8 Straßenbäume sind mit Rahmenbaumscheibenpflanzungen oder gleichwertiger Einfassung anzulegen, nicht diffuser Streifen anzupflanzen, um den Lebensraum zu verbessern.
11. Kompensation und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) und (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB
11.1 Als Ausgleich für nicht vermeidbare und nicht vermeidbaren planbedingte Eingriffe sind in der Planzeichnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt, die, soweit sie nicht im Bebauungsplan das Bebauungsgebiet liegen, den ermittelten Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes (§ 9 (1a) und (7) BauGB sollen.
11.2 Auf der in der Planzeichnung als SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist die Randstreifung der Ackerfläche gemäß der Planzeichnung in einen extensiven, auf gewässerunterhaltender Rand entwickelt werden, zu belassen in Verbindung mit den Maßnahmen zu der Gewässerentwicklung des Baches.
Der Wiesenbereich ist als extensiver Grünlandnutzungsstreifen zu unterhalten. Am Bachlauf ist die natürliche Entwicklung von Gehölzvegetation zu fördern.
11.3 Auf der in der Planzeichnung als SPE 2 gekennzeichneten Geltungsbereich / gekennzeichneter Fläche ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung zugunsten von Gehölzen aufgegeben und durch Gehölzanpflanzung und naturnahe Grünentwicklung gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan umgewandelt.
Jegliche Düngung der Flächen ist auszuschließen. Nutzung und Pflege sind auf entsprechende Bewirtschaftung der Räume zu modifizieren.
12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und -maßnahmen, § 9 (1a) BauGB
12.1 Für im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen SPE 1 und SPE 2 sind den festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken und Verkehrsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB als Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.
Hinweis:
Die Festlegung von Kostenerstattungsbeträgen 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 Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 09.12.2002.
13. Erhaltungs- und Pflanzbindungen sowie für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
13.1 Der in der Planzeichnung eingetragene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und - insbesondere im Baumbestand - gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Falls erforderlich die nicht vermeidbar aufhaltbar Baumbestand während der Bauzeit, und im Einzelfall Ausnahmen von der Zulässigkeitsregelung zulässig. Unter Umständen sollten die Grünordnerische Bestandsmaßnahmen ist notwendigen Schutzmaßnahmen eingeleitet werden.
13.2 Bäume und Strauchpflanzungen sind neue heimische der standortbedingten Pflanzungen zu begründen.
Anpflanzungen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen. Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12. Die Pflanzungen sind gemäß gute zu gewährleisten.
Bepflanzungsmaßnahmen sind mit einem Bewässerung von mindestens 3 Jahren durch die Gemeinde Wald-Michelbach zu sichern. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode in die Reihe von gleicher Art zu ersetzen.
13.3 Die Anlagepflanze für Bäume, Sträucher und für standortfremden Gehölzpflanzen und die Sortimente für pflanzbare heimischen Gehölze und Sträucher sind nach den Vorschlagslisten Pflanzen.
13.4 Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
13.5 Für Begrünungen und Bepflanzen durch Hecken, zu pflanzen sind standortgerechte Gehölze.

Pflanzliste

Artenliste für heimische Gehölze für die Bepflanzung

Bäume I. Ordnung (Höhe > 30m)	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata, Tilia	Winterlinde
Bäume II. Ordnung (Höhe 10 - 30m)	
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaumtypen in regionaltypischen Sorten	
Kleinkronige Bäume	
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelakazie
Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Corylus colurna	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racem.	Traubenholunder
Viburnum lantana	Schneeball
Ziersträucher	
Amelanchier	Felsenbirne
Forsythia x intermedia	Forsythie
Salix spec.	Weide

---

2 Gemeinbedarfsanlagen und Hinweise

Hochspannungs-Drehstrom- bei Planungen müssen es erforderlich, dass bauliche Anlagen, die von diesen Grundbesitzer betroffen sein könnten (vgl. Sachgebiet/Nr. 8886 Darmstadt 38000 einer genehmigt werden. (z. B. Ausführung der Hochspannungsmasse in "weißer Wanne" o.ä.)
Stelle eine regenmäßige Wasserentnahme bei der Erstellung von baulichen Anlagen notwendig sein, sei auf eine wasserrechtliche Situation hingewiesen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens / vorhandenen des Mutterbodens - vor Verwüstung und Vergeudung vorzusehen. Auf die PFlSG zur Sicherung der Bestimmungen des Bodenschutzes sind hingewiesen. Die einschlägigen Rechtlichen Vorordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei Geländeveränderungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Lärmschutzwalles, der Geländemodellierung oder auch des Kellerbaues des Hauptgebäudes, sollte darauf geachtet werden, dass keine Geländesprünge entstehen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes (Aushub-)Material zu verwenden.
Bei Bodenarbeiten ist insbesondere auf eine sorgfältige Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Unnötiges Befahren oder Lagern von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu meiden. Während Erdbewegungen sollten grundsätzlich nur bei trockenen Bodenverhältnissen gearbeitet werden, damit ist zum Beispiel, dass Verdichtungen des Bodens vermieden werden.

Bei Bodenarbeiten im Rahmen der Baudurchführung ist auf Auffälligkeiten (Bodenverfärbungen, Auffälligkeiten im Bodenaufbau, Bodenfremdstoffe) zu achten. Sollten hier den Bauherrschaften / Architekten angestellte werden, sind diese Gegenstand zu verhüten und zu vermeiden.

Bei Bäumarbeiten können jederzeit Kampfmittelfunde wie Munition, Sprengkörper, Brandbombenfunde und Fundgegenstände z.B. Scherben, Keramiker, Knochenreste erfolgen werden. Dabei sind nach § 20 HDSchG einzuhalten die Landesgesetze der Denkmalpflege Hessen. Archäologische Denkmäler, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten bis in geeigneter Weise ein zu einer Entscheidung zu zwingen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung zur Baudurchführung zu rechnen. (Tel mit den Betroffenen Behörden sind entsprechend zu beteiligen.

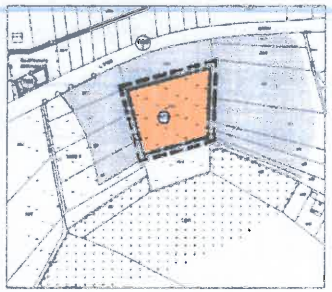
Zur Sicherung des Kanalnetzes sind Kanalisationsarbeiten wie Neubau, Sanierungen, Erschließung und Fertigstellung z.B. Bauarten, Kanäle, Kanalnetze erfolgen werden. Dabei sind nach § 20 HDSchG einzuhalten die Landesgesetze der Denkmalpflege Hessen. Archäologische Denkmäler, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten bis in geeigneter Weise ein zu einer Entscheidung zu zwingen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung zur Baudurchführung zu rechnen. (Tel mit den Betroffenen Behörden sind entsprechend zu beteiligen.

Altablagerungen sollten in das Haus integriert oder mit einem massiven Sockelteil oder Sockelbau des Bereich von Bäumen und Sträuchern umgeben werden.

Als weiterführende Literaturhinweis gegenüber dem Vorhabenträger (z.B. 21.2) wird für die Verwirklichung entlang der Landstraße die Broschüre "Straßenbäume" (Landschaftsbau) empfohlen.

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

FLÄCHE ZUM AUSGLEICH I.S.D. § 1a (3) I.V.M. § 9 (1a) BAUGB



0 20 40 100 160 200m

M 1:2.000

Genehmigt
gem. § 6 Abs. 2 BauGB
Az.: III 51.1-61.04.01-25
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

GEMEINDE
WALD-MICHELBACH
GEMARKUNG AFFOLTERBACH

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
> HOFWIESE <

Gemäß des Flurplanes Hubert und der amtlichen Ausgleichsfläche in Affolterbach

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Hinweis:
Nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches am 21. Juli 2004 wurde die Planung gemäß der Übergangsvorschrift 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 1990 (BGBl. I S. 58)

Die Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 16. 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 29. Juni 2004 (GVBl. I S. 343, 353)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26. November 1992 gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretervorsteherversammlung beschlossen.

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kanter, Bürgermeister

Die Gemeindevertretervorsteherversammlung hat am 16. November 1992 den Bebauungsplan beschlossen und am öffentlich bekannt gemacht.

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kanter, Bürgermeister

Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28. Juli 2005 bis zum 06. September 2005.

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kanter, Bürgermeister

Die Erarbeit des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretervorsteherversammlung vom 21. Juli 2005 durch ihr Gemeindevertretervorsteherversammlung am 11. Okt. 2005 vorgenommen.

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kanter, Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung ist mit den Bebauungsplanzeichnungen aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretervorsteherversammlung vom 11. Okt. 2005 übereinstimmend.

Wald-Michelbach, den 12. Okt. 2005 Kanter, Bürgermeister

Die Bebauungsplanzeichnung und -text wurden ausgefertigt.

Wald-Michelbach, den 08. Feb. 2006 Kanter, Bürgermeister

Die Genehmigung sowie die Gründe, aus denen das Bebauungsplan versagt in ortsüblicher Weise am 08. Feb. 2006

Die Rechtskraft wurde somit am 08. Feb. 2006

Wald-Michelbach, den 09. Feb. 2006 Kanter, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
> HOFWIESE <

Planungsstand: 08/2006

PLANUNGSBÜRO BÜCHS
STADTPLANUNG · STRUKTURENTWICKLUNG · PROJEKTSTEUERUNG
PBS
ACHIM SPEYER ST. GUIDO STRASSE 14
FON: 06232 - 78400 FAX: 72NR
EMAIL: Planungsbuero-Buechs.Speyer@t-online.de

© URHEBERRECHT, VERVIELFÄLTIGUNG, AUCH AUSZUGSWEISE, NUR MIT SCHRIFTLICHER GENEHMIGUNG DES PLANUNGSBÜROS BÜCHS-SPEYER GMBH / ORIGINALSCHRIFTMANN