

Verfahrensgang

Der Bebauungsplan vom 03.02.1998 wurde aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches durch Beschlüsse der Gemeindevertretung mit folgenden Verfahrensschritten geändert:

Nr. Verfahrensschritt	Beschluss Datum	Rechtsgrundlage	Verfälligkeit am	Durchführung
1. Aufstellungsbeschluss	17.03.99	§2(1) BauGB	16.04.99	03.05.-20.05.99
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form der Auslegung		§3(1) BauGB	16.04.99	21.05.-30.07.99
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		§4(1) BauGB	16.04.99	22.11.-21.12.99
4. Auslegung des Planentwurfs	08.11.99	§3(2) BauGB	12.11.99	16.02.2000
5. Beratungen über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken Mitteilung des Beratungsergebnisses	14.02.00	§3(2) BauGB	18.02.00	
6. Satzungsbeschluss	14.02.00	§10(1) BauGB	18.02.00	

Der Plan tritt gemäß §10(3) BauGB-98 mit der Bekanntmachung am 18.02.2000 im Mülming-Boten in Kraft.

18. Feb. 2000
Höchst i. Odw., den 1999
Mühlgraben/Rollgasse
(Bürgermeister)

Bestätigung des Katasteramtes

Es wird bestätigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist örtlich nicht auf Vollständigkeit geprüft worden.

Michelstadt, den (Der Landrat des Odenwaldkreises)
Katasteramt

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planungsverordnung (PlanVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 13.12.1994 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 13.12.1994 (GVBl. I S. 755), zuletzt geändert am 08.08.1986 (GVBl. I S. 253)
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

Legende

- überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet
- überbaubare Fläche im Mischgebiet
- Fläche für Nebenanlagen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Fläche mit Bindungen zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Gehölzen
- St Fläche für Stellplätze oder Garagen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauflächen nach PlanV 90 - Anlage Abs. 1
 - Bauweise gemäß §22 BauNVO
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß §20(1) BauNVO
 - Geschosflächenzahl gemäß §20(2) BauNVO
 - Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO
 - zulässige Dachneigung
 - zulässige Traufhöhe gemäß §18 BauNVO
 - allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
 - Mischgebiet gemäß §6 BauNVO
 - offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO
 - abweichende Bauweise gemäß §22(4) BauNVO und 1.0.2
 - abweichend von der Gebietsfestsetzung: geschlossene Bauweise gemäß §22(3) BauNVO

- Transformatorstation
- Bindung zum Anpflanzen von Gehölzen
- Bindung zum Anpflanzen eines Hochstammbaumes
- Bindung zur Erhaltung von Gehölzen
- Bindung zur Erhaltung eines Hochstammbaumes
- Bindung zur Erhaltung eines Obstbaumes
- Bindung zur Erhaltung eines Gehölzstreifens
- Hinweis: Erhaltenswerter Baum
- Firststrichung
- Grenze des Plangebietes
- Baugrenze gemäß §23(3) BauNVO
- Baulinie gemäß §23(2) BauNVO
- Grenze unterschiedlicher Nutzung gemäß §16(5) BauNVO
- Hauptversorgungsleitung Abwasser
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Nachbargrenze, an die innerhalb der abweichenden Bauweise nach 1.1 (6) beidseitig bzw. von der gekennzeichneten Seite angebaut werden darf
- Bereich ohne Grundstückszufahrt



1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9(1) BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach §9(1) Nr. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung für jedes Gebiet angegeben.
- Nutzungen nach §4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Nutzungen nach §6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind im Mischgebiet nicht zulässig.
- Im Mischgebiet an der Oberlehrer-Wolf-Straße ist gemäß §1(10) BauNVO auf den Parzellen Flur 2 - Nr. 650/1 und Flur 21 - Nr. 104/4, 115 und 116 ein Landwirtschaftsbetrieb zulässig. Betriebsbeschreibung: 75 Rinder, 60 Schweine, 250 St. Geflügel, Herstellung und Lagerung von Silage in 3 Fahrlos, Lagerung von Trocken- und Flüssigmist aus der Tierhaltung.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- In der abweichenden Bauweise ist das Anbauen an die gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sowie die Unterschreitung der gemäß §6 HBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

1.2 Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach §9(1) Nr. 4 BauGB

- Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO dürfen eine Länge von 8,0 m und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Grenze zur Verkehrsfläche an ihrer Einfahrt einen Abstand von 4,5 m einhalten.
- Überdachungen mit höchstens zwei geschlossenen Seitenwänden für Kfz-Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die Traufhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen sind nicht zulässig bei einem Abstand a < 6,0 m vom Centallimenweg und b < 5,0 m von der Pestalozzistraße.
- An bestehende an der Grenze errichtete Garagen ist anzubauen.

1.3 Anzahl der Wohnungen nach §9(1) Nr. 6 BauGB

- Die Zahl der Wohneinheiten darf - einschließlich Dachgeschoss - folgende Werte nicht überschreiten:

Haustyp	Zahl
Einzelhaus	3
Doppelhaus	6

1.4 Versorgungsanlagen n. §9(1)13 BauGB

- Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN 1988 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.
- Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden. Die Grundstücke zur Dachgestaltung sind anzuwenden.

1.5 Flächen für Grunddienstbarkeiten nach §9(1) Nr. 21 BauGB

- Auf den gekennzeichneten Flächen sind beschränkte persönliche Grunddienstbarkeiten gemäß §1090 BGB zur Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde Höchst i. Odw. einzurichten: Geltungsbereich Flur 1, Nr. 281/12 und 284/7: ein Geländestreifen von 1,50 m Breite beiderseits der Kanalschne.

1.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach §9(1) Nr. 22 BauGB

- Für gemeinschaftliche Stellplatzanlagen in Tiefgaragen gilt:
- Die zulässige Grundfläche darf bis zur GRZ = 0,8 überschritten werden.
 - Geschosse mit Stellplatzanlagen sind bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ gemäß §21a BauNVO nicht mitzurechnen.

1.7 Versiegelung der Grundstücksflächen nach §9(1) Nr. 24 BauGB

- Der Anteil der mit Beton, Betonstein, Pflaster oder Asphalt befestigten Flächen an der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche darf 30% nicht übersteigen.
- Von den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet darf Niederschlagswasser nicht abgeleitet werden.
- Niederschlagswasser von Einfahrten (außer Tiefgaragenzufahrten), Stellplätzen, Terrassen u.ä. ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

1.8 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Gehölzen nach §9(1) Nr. 25 BauGB

- Vorhandene Bäume im nicht überbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.
- Auf den privaten Grundstücken ist auf dem gekennzeichneten Geländestreifen von 3m bzw. 6m Breite eine mehrreihige Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Der Mindestbestand an hochstämmigen Gehölzen aus Absatz (1) beträgt je 200m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche 2 Stück
- Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von je 4 Pkw-Stellplätzen 1 hochstämmiger Baum aus Absatz (1) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Hochstämmige Bäume müssen von den Leitungen der Deutschen Bundespost, der HEAG, und der Südhessischen Gas- und Wasser AG einen Abstand von 2,50m einhalten. Wird im Einzelfall dieses Maß unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. durch Einbau von Betonfertigteilen oder Schutzrohren) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern.
- Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzanzahlen auf den Grundstücken stellen.
- Nebenanlagen am Centallimenweg und an der Pestalozzistraße sind durch Bepflanzung von der Verkehrsfläche abzuschirmen.
- Im Plangebietsbereich 2 ist der Kiefernbestand durch forstwirtschaftliche Pflege in einen standortgerechten Mischbestand umzuwandeln.
- An der Römerstraße ist die Ausbildung eines abgestuften Waldrandes durch forstwirtschaftliche Pflege zu fördern.
- Folgende Sträucher sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden: Buchsbaum (buxus sempervirens) Kornelkirsche (cornus mas) Hartriegel (cornus sanguinea) Haselnuss (corylus avellana) Pfaffenhütchen (euonymus europaeus) Vogelkirsche (prunus avium) Frühblühende Traubenkirsche (prunus padus) Schliehe (prunus spinosa) Feldrose (rosa arvensis) Hundrose (rosa canina) Salweide (salix caprea) Schwarzer Holunder (sambucus nigra) Besenjäger (sarothamnus scoparius) Wolliger Schneeball (viburnum lantana) Gemeiner Schneeball (viburnum opulus)

(11) Folgende Hochstammgehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden:

- Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss
- Feldahorn (acer campestre) Esche (fraxinus excelsior)
- Hängesche (fraxinus excelsior "pendula") Wildapfel (malus silvestris)
- Vogelkirsche (prunus avium) Eberesche (sorbus aucuparia)
- Meißelbeere (sorbus aria "majestica" oder sorbus x thuringiana)
- Speierling (sorbus domestica) Winterlinde (tilia cordata)

1.9 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen n. §9(2) BauGB

- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe (Pfeil in Firststrichung) verbindlich festgelegt.
- Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den seitlichen Nachbargrenzmarken.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5m über der Bezugshöhe nach Absatz (2) liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §9(4) BauGB

2.1. Dachgestaltung

- Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen: Dachform Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer), Krüppelwalmdach. Bei Nebenanlagen auch: begrüntes Flachdach. Dachaufbauten Spitz- oder Schleppegauben sind auf maximal 40% der Gebäude bzw. Dachlänge zulässig. Breite < 3,0m, Abstand vom Ortsgang >1,50m. Dachneigung mehr als 30%, bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur 45° zulässig. Dachfarbe rot.

2.2. Kunststoffe, Verglasungen, Fenster

- Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Gebäuden sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile - z.B. für Regen-, Windschutz- und Sonnendächer oder Balkonbrüstungen - nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen

- Mauern sind als straßenseitige Einfriedung bei Verwendung von Odenwälder Sandstein, verputztem Mauerwerk, Beton in Verbindung mit selbstkletternder Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Knöterich) zulässig.
- Zäune mit senkrecht stehenden Elementen aus Holz oder Metall sind zulässig. Jägerzäune sind nicht zulässig.
- Die Gesamthöhe darf 1,50m, die Sockelhöhe 0,50m nicht überschreiten.
- Für die seit- und rückwärtigen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig.

2.4. Mülltonnenabstellplätze

- Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubinden oder durch Hecken zu umplanzen.

2.5. Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder für einen Hersteller ist nur in untergeordneter Form und in direkter Verbindung mit der ausgetübten Nutzung zulässig. (z.B. Brauerei und Gaststätte)
- Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.
- Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.6. Aussenwände

- Aussenwände - bei Fachwerkwänden die Gefache - sind zu verputzen. Grelle Farben und - bei Mehrfarbigkeit große Farbkontraste - sind zu vermeiden. Auf die Farbgebung der Nachbarbauten ist Rücksicht zu nehmen.
- Bei der Verwendung von mehr als einer Farbe kann die Baugenehmigungsbehörde die Vorlage eines farbigen Fassadengestaltungsplanes mit detaillierten Materialangaben verlangen.
- Naturstein-Sockelmauerwerk und Holzverkleidungen aus Schindeln oder Brettschalungen sind zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1. Baulicher Lärmschutz

- Gebäude mit Wohnräumen sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das Schalldämmmaß von Fenstern, die in Richtung der Bismarckstraße gelegen sind, muß mindestens 30 dB betragen.
- Gestaltung der Vorgärten

- Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen bis zu einer Entfernung von 5m von Verkehrsflächen ist auf den privaten Wohnbaugrundstücken eine Grabgartennutzung nicht zulässig.

4. Ausnahmen und Befreiungen

- Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bebaut waren, sind Ausnahmen und Befreiungen von den grünordnerischen Festsetzungen zulässig. Es sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzusetzen.
- Bei Grundstücken an der Bismarckstraße, und der Rollgasse sind für Gebäude, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Stellung und Höhenlage der Gebäude zulässig.
- Bei Nebenanlagen sind Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Stellung und Höhenlage der Gebäude zulässig.
- Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur festgesetzten Haupt-Firststrichung zulässig.
- Von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen zulässig.
- Von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen zulässig.
- Von den Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe sind bei geringfügigen Überschreitungen im Zusammenhang mit Zwerchgauben im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulässig.

Bebauungsplan Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse

1. Änderung des Plangebietes 1

verbindlicher Bauleitplan gemäß §9 BauGB

weiterer Planbestandteil: Begründung

15.02.2000