



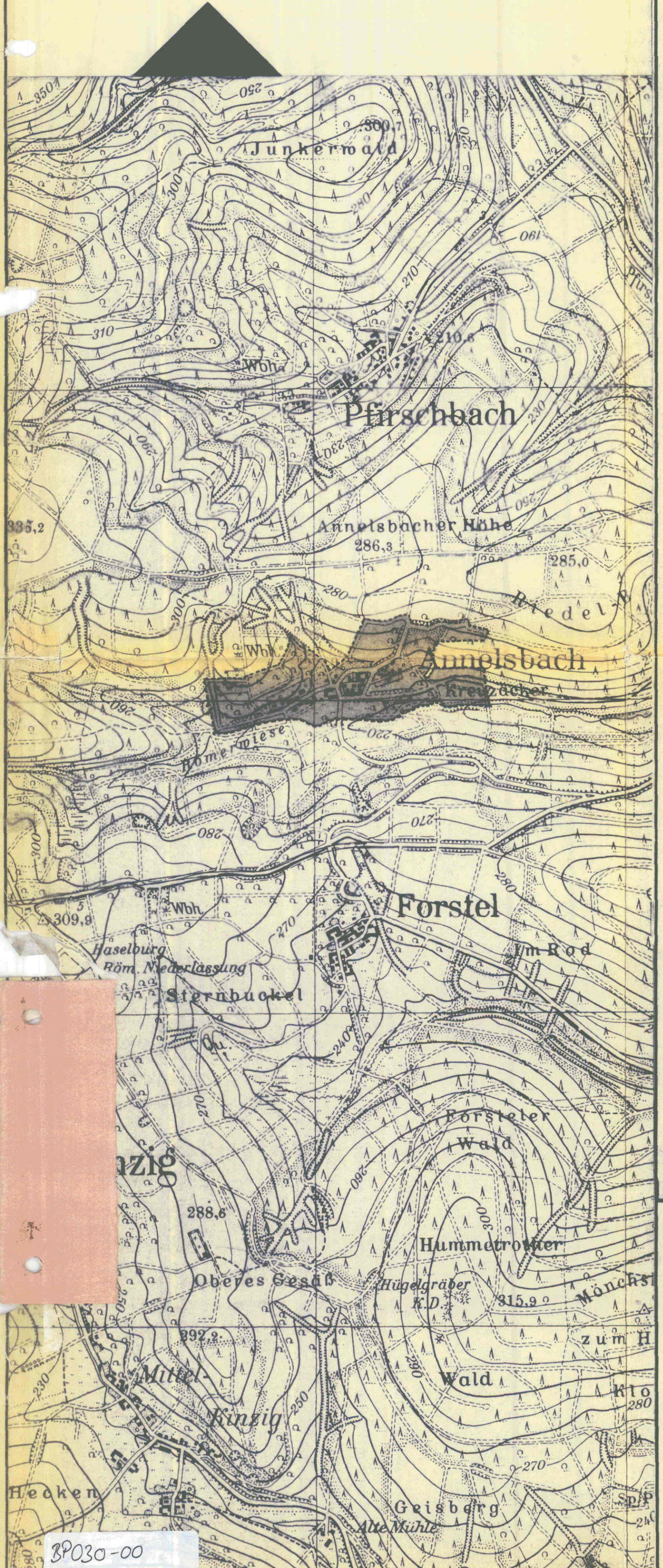
ÜBERSICHTSPLAN  
M. 1:10000

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-  
ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

PLANVERFAHREN

VERGRÖßERUNG DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE 1:25000  
6219 BRENSBACH NO



- Bestand**
- Bauliche Anlagen
  - Grundstücks Nr.
  - Polygonpunkt
  - Grundstücksgrenze
  - 20 KV-Freileitung
  - Einseitigem Schutzstreifen 11 m
  - Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens für Bauzwecke kann nur im Einvernehmen mit dem EVU erfolgen.
  - Bachparzelle
  - Fließrichtung des Baches
  - Graben
  - verrohrt
  - Bach verrohrt
  - Bauplatz
  - Hofffläche
  - Umland
  - Grünland mit Angabe der Bodengüte
- Geplante Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)
  - Baulinie (§ 23 (2) BauVO)
  - Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
  - Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauVO
  - Baukörper als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
  - Zahl der Vollgeschosse maximal, § 16 (3), BauVO
  - Fristrichtung und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BBauG
  - Fläche für Stellplätze § 9 (1) 4. BBauG
  - Pflanzgebot für Einzelbäume gem. § 9 (1) 25. a) BBauG
  - Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen § 9 (1) 25. a) BBauG
  - Gebietsbezeichnung
  - Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18. BBauG)
  - Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 16. BBauG)
  - Trafostation (§ 9 (1) 12. BBauG)
  - Grenzbebauung zwingend
  - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauVO
  - Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
  - Parzellengrenze als Vorschlag

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (1) BBauG

| Art der baulichen Nutzung                | Maß der baulichen Nutzung                    | BBauG            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| § 9 (1) 1. BBauG                         | § 9 (1) 2. BBauG                             | § 9 (1) 3. BBauG |
| Gebiet                                   | Zahl der Vollgeschosse max. Grundflächenzahl | Flächenzahl      |
| 41 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO | 0,3                                          | 0,5              |
| 42 Dorfgebiet gem. § 5 BauVO             | 0,3                                          | 0,4              |
| 51 Mischgebiet gem. § 6 BauVO            | 0,3                                          | 0,5              |
| 61                                       | 0,4                                          | 0,8              |
| 62                                       | 0,4                                          | 0,8              |
| 63                                       | 0,3                                          | 0,4              |

- 1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BauG
- 1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Fristrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festzusetzen.
- 1.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- 1.3 Überkante Fußboden des Erdgeschosses darf höchstens an der Außenwand in Gebäuden gemessen nicht mehr als 0,40 m über den Anschnitt des natürlichen Geländes liegen.
- 1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauVO durch Baulinien und Baugrenzen festzusetzen.
- 2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BauG
- 2.1 Garagen von einer Länge bis 7,00 m und einer Höhe bis 2,50 m sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m (bis Hinterkante Bürgersteif) einzuhalten.
- 2.2 Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschoss der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße in einer verbindlichen Höhenlage liegen. Als vertretbar gilt ein Gefälle zur Garage von maximal 10 % und eine Steigung zur Garage von maximal 15 %.
- 3.0 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11. BauG in Verbindung mit § 9 (2) BauG
- 3.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Höhenlage und die Anbaufähigkeit an den öffentlichen Straßenanlagen müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt festgelegt werden.
- 4.0 Nebengebäude gem. § 14 BauVO
- 4.1 Nebengebäude zu Wohngebäuden für Gartengeräte etc. sind in der Regel innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebengebäude nur bis zu einer Größe von maximal 6 m<sup>2</sup> bei maximal 2,50 m Höhe im Mittel zulässig.
- 5.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25. a) BauG
- 5.1 In dem entsprechenden Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume zu pflanzen und zu pflegen. Vorgesagten werden bodenständige einheimische Laubbäume.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (4) BBauG  
in Verbindung mit § 118 HBO

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bauordnungsplan vom 20. Januar 1977 (OBl. S. 112) beschlossen gemäß § 9 HBO
- 1.0 **Uächer**
- 1.1 zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 30° oder einseitig im Bedachungsplan eingezeichnete Dachformen. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- 1.2 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.
- 1.3 Dächer sind bis zu 20 m zulässig, soweit das Dachgeschoss nach § 2 HBO nicht zum Vollgeschoss wird.
- 1.4 Dächer sind einseitig auf dem Fassadeinsatz, so darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschritten. Der Dacheindeckung muss am Scheitelpunkt der Außenwand mit 0,40 m sein.
- 1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Wachschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Firstlinie gestattet.
- 1.6 Freistehende Garagen sind flach (maximal 3°) abzudecken.
- 1.7 Als Dachmaterial der Uächer werden naturfarbene und engelbarte (rot bis braun) beschichtete zugelassen.
- 1.8 Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
- 2.0 **Farbige Kunststoffe und Verglasungen**
- 2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Gebäuden und Garagen - mit Ausnahme der Fenster- und Türen - sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile, z.B. für Regenschutz, Windschutz- und Sonnenschutz zulässig.
- 3.0 **Einfridungen**
- 3.1 Für die straßenseitige Einfridung der Grundstücke sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
- 3.2 a) lebende Hecken oder Sträucher
- 3.3 b) Holzzaun
- 3.4 Darüber hinaus ist eine straßenseitige Abgrenzung der Grundstücke nur mit Hasenkanteneisen zulässig.
- 3.5 Massive Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und dergleichen sind nicht gestattet.
- 3.6 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind Hasenkanteneisen und Holzzaun zulässig.
- 4.0 **Hallenabstellplätze**
- 4.1 Hallenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.
- 5.0 **Solaranlagen**
- 5.1 Solaranlagen sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Planungsbereiches einfügen.
- Hinweise und Aufstellungen**
- 1.0 Vollgeschosse
- 1.1 Der Begriff "Vollgeschoss" ist in § 4 (4) HBO abschließend definiert.
- 1.2 Was bei einer bebauten Fläche infolge der natürlichen Hangneigung teilweise zutage tritt, ist unter Berücksichtigung der natürlichen Hangneigung der Fläche zu berücksichtigen. § 17 (5) BauVO ist in diesem Zusammenhang zu beachten.
- 2.0 Außenwände
- 2.1 Alle für Außenputz vorgesehenen Wandflächen sollen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung verputzt werden.
- 2.2 Bei Mehrfamilienhäusern muss das Baugenehmigungsamt einen farbigen Fassadenentwurf mit Farb- und Materialangaben zur Genehmigung vorlegen.
- Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18. BBauG**
- 1.0 Pflegepflicht der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 5 (1) HLPFG wird festgesetzt, dass alle gem. § 9 (1) 18. BBauG festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft so bewirtschaftet werden müssen, dass ihr Zustand das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.
- 1.2 Für alle landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist die Art der Bewirtschaftung entweder entsprechend der gegenwärtigen Nutzung oder der für die Zukunft anzustrebenden Folgenutzung durch Einschieben in die Planzeichnung festzusetzen.
- 1.3 Eine andere als die durch Planzeichnung festgesetzte Bewirtschaftungsart ist unbefugt zulässig, wenn die Vorschriften des § 5 (1) HLPFG (siehe oben Ziffer 1.1) beachtet wird.
- 1.4 Der vorhandene Busch- und Baumbestand auf den Grundstücken, insbesondere entlang des Annelsbacher Tales zu erhalten.

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Grundstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Bescheinigung ist nach dem Stand vom 02. Mai 1990.

Niederrhein, den 24. Juli 1981

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauG auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 22.7.1981. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.7.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. H0-8 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauG an 22.7.1981. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.7.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. H0-8 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. hat in ihrer Sitzung am 22.7.1981. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.7.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. H0-8 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 (1) BauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen am 22.7.1981. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden als 22.7.1981 bis 27.7.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.7.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. H0-8 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Beschlossen als Sitzung auf Grund des § 5 HBO und gem. § 10 BauG von der Gemeindevertretung am 22.7.1981. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden als 22.7.1981 bis 27.7.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Teilgenehmigt gem. § 11 BauG mit Verfügen von ...

Der Regierungspräsident

Darmstadt, den ...

In Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 BauG und gem. § 5 HBO am 22.7.1981. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.7.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. H0-8 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Der Gemeindevorstand der Gemeinde

Höchst i. Odw., den 27.7.1981

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. H0-8

ANNELSBACHER TAL

Genehmigt mit den Auflagen der VgV vom 21. Sep. 1981 Az. V3-1404/01

DER GEMEINDE

Höchst i. Odw.

OT ANNELSBACH

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff. BBauG

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGIGER KOSTENSCHÄTZUNG

1917 ha

BL. GR. 110/95

STADT UND REGIONALPLANUNG

ARCHitekten DIPL.-INGENIEURE

RAU LÖHR WIEDENROTH

61 DARMSTADT MATTHILDENPLATZ 9 (06151) 26437

GZ. SCHWEYER

DATUM 18.4.1980

M. 1:1000