

# GEMEINDE HÖCHST BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSTRASSE - LUST“



**Textliche Festsetzungen**  
Gemäß §9(1)1, und BauGB und § 1(4)-(9) BauNVO

**Gebiet 1:**  
Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl 0,4  
Geschossflächenzahl 0,8  
Zahl der Vollgeschosse max. II  
Offene Bauweise  
Es sind nur Einzel – oder Doppelhäuser zulässig

**Gebiet 2:**  
Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl 0,4  
Zahl der Vollgeschosse max. I  
Offene Bauweise  
Es sind nur Einzel – oder Doppelhäuser zulässig

**Zeichenerklärung:**

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § (7) BauGB
  - Gebietsbezeichnungen, siehe textliche Festsetzungen nach § 9(1) 1. BauGB und § 1(3) BauNVO hier: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO (s. textliche Festsetzungen)
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 1.) Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und geschlossen zu bepflanzen
    - 2.) Auf je 100 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter und landschaftstypischer Laubbaum oder Obst-Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - Maßangabe der Abstände in Meter.
  - Baugrenze
  - Flächen für Garagen und Pkw- Est. Plätze
  - Abgrenzung der baulichen Nutzung
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Nummer des Plangebietes

Gemarkung: Höchst  
Flur 9  
Maßstab 1:1000

Ausgleichsfläche

**Ausgleichs - Kompensationsfläche A u. B:**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gilt verbindlich - dass keine Düngemittel, keine Insektizide, keine Fungizide und keine Herbizide auf diesem Grünstreifen eingebracht werden dürfen -- und dass dieser Grünstreifen sich selbst überlassen bleibt -- oder -- nur 2 x jährlich gemäht (1. Mahd nicht vor Juli, 2. Mahd nicht vor Mitte September) oder alternativ nur 2 x jährlich mit Schafen entsprechend abgeweidet werden darf.

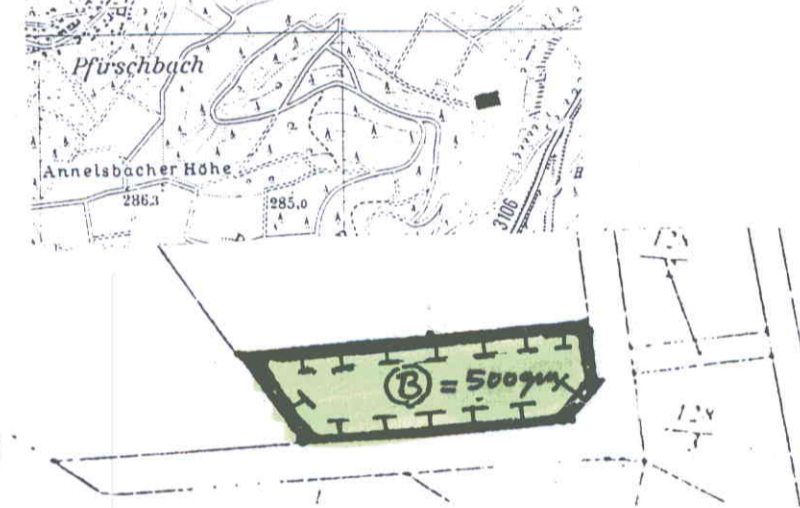
Entdeckungen von Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fund-Gegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, der die Untere Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 2 Nr. 3 und § 87 Abs. 4 HBO müssen Regen-Wasser - Zisternen eingebaut werden. Die Zisternengröße beträgt mindestens 20 Liter je qm Dachfläche, jedoch mindestens 2.000 Liter.

Bezgl. der Versorgungskabel u. Leitungen dürfen tiefwurzelnde Bäume nicht in dem Grundstücksbereich von 1,50m zur Straße gepflanzt werden.

**Kompensationsfläche B**

In der Gemarkung Höchst  
Flur 12, Nr. 124



**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Gem. §9(4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

**1.) Dachformen u. Dachneigungen**

Im Gebiet 1 ist die Firstrichtung zwingend einzuhalten. zul. sind Sattel - Walm - und Krüppelwalndächer Aufbauten - Spitz - u. Schlepptgauben sind auf max 40 % der Gebäude - bzw. Dachlänge zulässig  
Dachneigung 18 - 45 °  
Farbe der Dacheindeckung „Rot - Rotbraun“  
Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Bedachung zu verwenden.

**2.) Gebäudehöhen**

**Gebiet 1 :** Die zulässige Traufhöhe, gemessen an Gebäudemitte ab Hinterkante Bürgersteig Der Bahnhofstraße beträgt max. 4,50m  
**Gebiet 2 :** Die zulässige Traufhöhe, gemessen an Gebäudemitte ab höchstem Gelände-Anschnitt beträgt 5,50m

**3.) Einfriedigungen**

Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,6 Metern zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugshöhe nicht überschreiten.

**4.) Garagen und überdachte Pkw - Stellplätze**

Garagen und überd. PKW - Stellplätze sind auch mit Flachdach innerhalb der bebaubaren Flächen, bzw. der ausgewiesenen Flächen als Grenzbebauung zulässig.  
max. : L = 8,00m  
H = 3,00m ( i.M.)  
oder 20,00 qm Grenzwandfläche  
Die Nutzung des Flachdaches als Terrasse ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

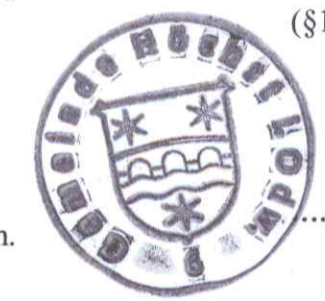
**Planverfahren**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 27. August 1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung am 28. April 1993 (BGB.L.I.S.6221), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1987 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993.

**Verfahren**

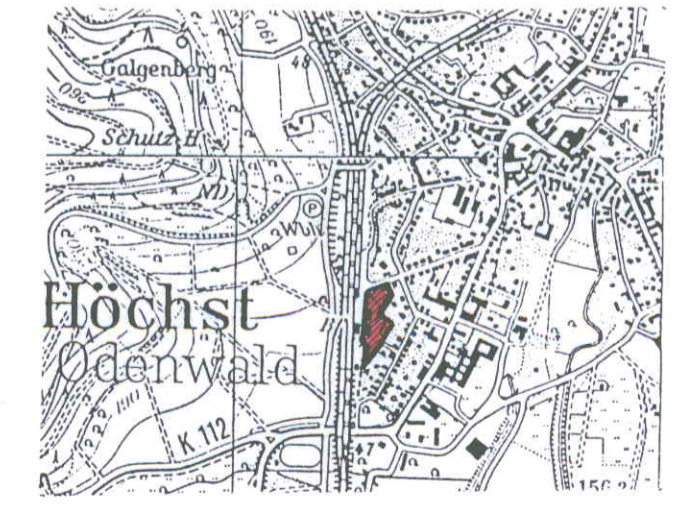
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2(1)BauGB)	vom	18.6.01
OFFENLAGE (§3BauGB)	vom bis	20.8.01 21.9.01
SATZUNGSBESCHLUSS (§10BauGB)	am	13.11.01
BEKANNTMACHUNG (§10BauGB)	am	23.11.01



BEGLAUBIGT GÜNTER STRAUB, BÜRGERMEISTER

**ÜBERSICHT**

Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)



Aufgestellt durch  
Günter Straub  
Dipl. Ing. Architekt  
Martin - Luther - Weg 6  
64753 Brombachtal