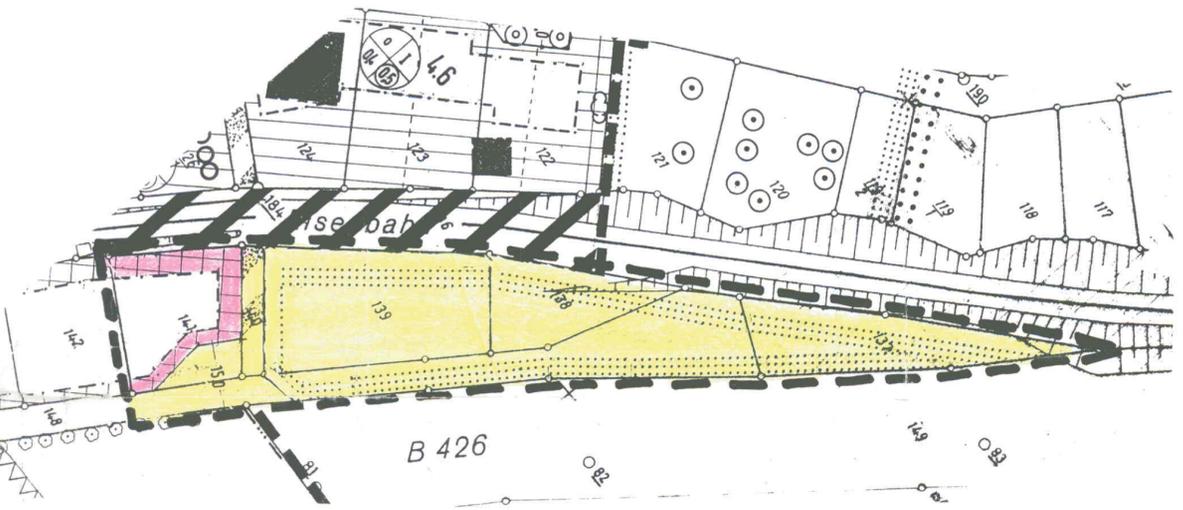
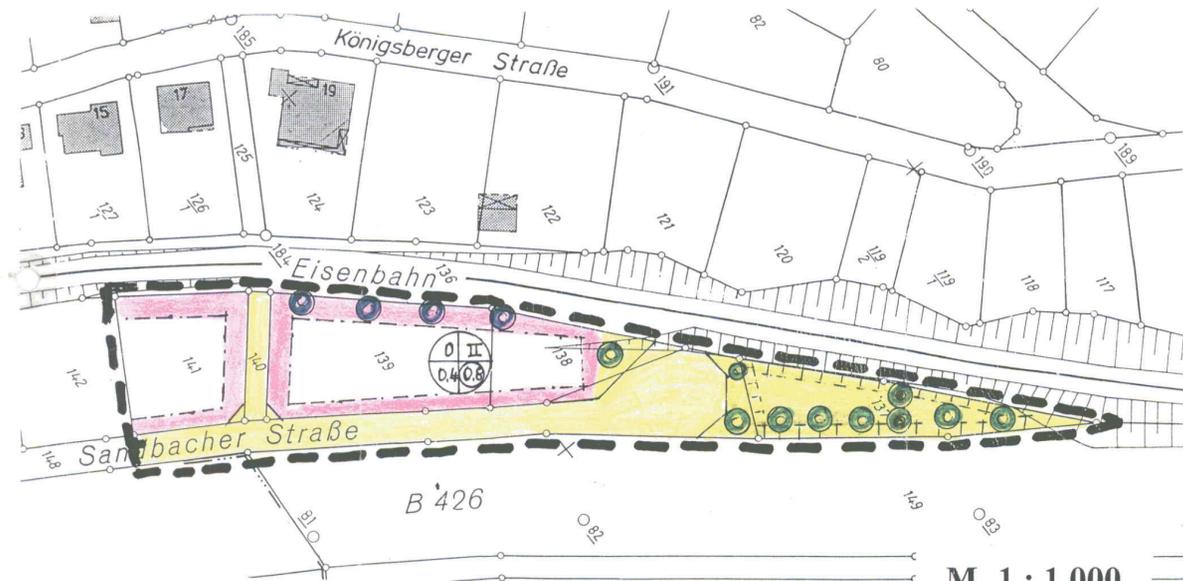


Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Plan



Änderung und Erweiterung



LEGENDE

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Beschreibung der Maßnahme: siehe Begründung
- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen & Sträuchern
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grundstücksgrenze Bestand / Planung
- Baugrenze nach § 23 BauNVO
- oberirdisch: Hochspannungsfreileitung
- Fläche für Böschung des Straßenkörpers nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- vorhandene Gebäude, Überdachung
- Flurstücksnummer
- Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse
- Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
- offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- Gebietsnumerierung

Bei kleinen Flächen werden die Symbole für Bäume und Sträucher zur Kennzeichnung der Pflanzenstandorte verwendet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

- 1.0.0. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1.0. STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN NACH § 9 (2) BauGB
 - 1.1.1. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe (Pfeil in Firstrichtung) verbindlich festgelegt.
 - 1.1.2. Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße.
- 1.2.0. VERSORGENS-ANLAGEN NACH § 9 (1) 13 BauGB
 - 1.2.1. Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind nach DIN 1998 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.
 - 1.2.2. Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden, die Festsetzungen zur Dachgestalt sind anzuwenden.
- 1.3.0. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN NACH § 9 (1) 4 BauGB
 - 1.3.1. Nebenanlagen dürfen höchstens ein Geschos haben.
 - 1.3.2. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an hierfür besonders festgesetzten Stellen zulässig. Sie dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten: LÄNGE / TRAUPTIEFE = 8,00 / 3,00
 - 1.3.3. Überdachungen mit höchstens zwei geschlossenen Seitenwänden für Kfz-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
 - 1.3.4. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4.0. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN NACH § 9 (1) 25 a + b BauGB
 - 1.4.1. Vorhandene Bäume im nicht überbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.
 - 1.4.2. Auf privaten Grundstücken sind mindestens 2 hochstämmige Obst- oder heimische Laubbäume je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - 1.4.3. Zur Straßenraumgestaltung: Zur Eingrünung von Parkplätzen sind hochstämmige Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten, mindestens 1 Baum je 6 Pkw- oder 2 Lkw- Stellplätze.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB

- 2.1.0. DACHGESTALTUNG

Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:

 - Dach - form: Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer), Krüppelwalm dach, begrüntes Flachdach
 - aufbauen: Spitz- oder Schieppgauen sind auf maximal 40% der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig. Breite < 3,00 m, Abstand untereinander und vom Ortsgang < 1,50 m, Abstand untereinander und vom Ortsgang < 1,50 bis 40° im Gebiet 8.1 - 8.3: 10° bis 40°
 - neigung: 25 bis 40° im Gebiet 8.1 - 8.3: 10° bis 40°
 - farbe: rot
 - first: Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- 2.1.1. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden
- 2.3.0. GEBÄUDEHÖHEN

Die zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 6,50 m über GOK in Gebäudemitte.
- 2.4.0. EINFRIEDUNGEN
 - 2.4.1. Mauern sind als straßenseitige Einfriedung bei Verwendung von Naturstein-, Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Beton in Verbindung mit selbstkletternder Bepflanzung (z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich) zulässig. An den besonders gekennzeichneten Stellen ist die Errichtung von Mauern als Einfriedung zwingend festgesetzt.
 - 2.4.2. Lattenzäune mit senkrecht stehenden Latten sind zulässig, Jägerzäune sind nicht zulässig.
 - 2.4.3. Die Gesamthöhe darf 1,50 m (bei Stützmauern 1,20 m) die Sockelhöhe 0,50m betragen.
 - 2.4.4. Für die seit- und rückwärtigen Einfriedungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune und/ oder Hecken zulässig.
- 2.5.0. MÜLLTÖNNENABSTELLPLÄTZE

sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

- 1.4.4. Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden: BERGAHORN (acer pseudoplatanus), EBERESCHE (sorbus aucuparia), FELDAHORN (acer campestre), FRÜHLÜHENDE TAUBENKIRSCHEN (prunus padus), KORNELKIRSCHEN (cornus mas), KUGELAHORN (acer platanoides), MEHLBEERE (sorbus aria „majestica“ oder sorbus x thuringiana), PFAFFENHÜTCHEN (euonymus europaeus), ROBINIE (robinia pseudoacacia), SPEIERLING (sorbus domestica), SCHWARZER HOLUNDER (sambucus nigra), VOGELKIRSCHEN (prunus avium), WINTERLINDE (tilia cordata), WOLLIGER SCHNEEBALL (viburnum lantana), BESENGINSTER (sarthamus scoparius), BUCHSBAUM (buxus sempervirens), FELDROSE (rosa arvensis), HASELNUSS (corylus avellana), HUNDSROSE (rosa canina), KREUZDORN (rhamnus cathartica), ROTES GEISSBLATT (lonicera xylosteum), SCHLEHE (prunus spinosa), WILDAPFEL (malus silvestris).

- Zur Anpflanzung an Gewässern: SCHWARZERLE, GEMEINE ESCHEN, SILBERWEIDE, ASCHWEIDE, BRUCHWEIDE, LORBEERWEIDE, KORBWEIDE, OHRWEIDE
- Zur Anpflanzung auf Kinderspielplätzen nicht zulässig.
- 1.4.5. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzenzahl eines Grundstücks stellen.
- 1.4.6. Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost, der HEAG, der Südhessischen Gas- und Wasser AG einen Abstand von 2,50 m einhalten. Wird im Einzelfall dieses Maß unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schutzrohren) vor Wurzeleinwirkung zu sichern.
- 1.4.7. Auf den für die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen sind reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.4.8. Hochstämmige Bäume müssen einen entsprechend ihrer Wuchshöhe ausreichenden Pflanzabstand von folgenden Anlagen einhalten: Bahnlinie der DB, Hochspannungsfreileitung
- 1.4.9. Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 3 m nicht zulässig.

- 2.6.0. WERBEANLAGEN
 - 2.6.1. 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 ausgeübten Nutzung zulässig. (z.B. Brauerei und Gaststätte). Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.
 - 2.6.2. Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.7.0. GARAGEN UND ÜBERDACHTE Kfz-STELLPLÄTZE
 - 2.7.1. Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen 1.3.2 und 2.1.0 eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich
 - 2.7.2. Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze mit Flachdach sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Nutzung des Flachdaches als Terrasse oder Sitzplatz ausgeschlossen ist und die Zustimmung des Nachbarn vorliegt.
 - 2.7.3. An bestehende auf der Grenze errichtete Garagen ist nach § 7 (2) HBO anzubauen.
 - 2.7.4. Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze müssen an ihrer Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,50 m einhalten.
- 3.0. 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 nachfolgend genannten Straßen gelegen sind, muß mindestens 30 dB betragen: Aschaffenburger Straße
 - 3.2. VERSIEGELUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der Anteil der mit Beton, Betonstein, Pflaster oder Asphalt befestigten Flächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf 30% nicht übersteigen.
 - 3.3. GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
 - 4.0. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Bei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Grünordnung sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 2.9.1994
Az.: IV/34-64 d 04/01-Höchst-2-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag



Bebauungsplan „Berbig“ in Höchst i. Odw.

Berbig 1. Änderung
07.00.1994

1. Änderung und Neuaufstellung gem § 2 BauGB

VERFAHRENSGANG

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches durch Beschlüsse der Gemeindevertretung mit folgenden Verfahrensschritten aufgestellt:

Nr.	Verfahrensschritt	Beschlußdatum	Rechtsgrundlage	veröffentlicht am in Mümbling Boten	Durchführung
1	Aufstellungsbeschluß	09.11.1992	§ 2(1) BauGB	13.11.1992	
2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	09.11.1992	§ 2a BBauG		
3	Auslegung des Planentwurfes gem. §§ 2(2) u. 3 (2) BauGB		§ 3(2) BauGB	13.11.1992	23.11.-11.12.92
4	Beratung über vorgetragene Anregungen und Bedenken	13.09.1993	§ 3(2) BauGB		
5	Mitteilung des Beratungsergebnisses	05.10.1993	§ 3(2) BauGB		
6	Vereinfachte Änderung des Planentwurfes		§ 13(1) BauGB		
7	Satzungsbeschluß	13.09.1993	§ 10 BauGB		

Höchst i. Odw., den 14.07.1994



Der Bebauungsplan wurde am 14.07.1994 gemäß § 11 (1) BauGB dem Regierungspräsidium angezeigt. Das Regierungspräsidium hat am 14.07.1994 erklärt/ bis zum 14.07.1994 nicht geltend gemacht, daß Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gemäß § 6 (2) rechtfertigen würden, nicht verletzt wurden.

Höchst i. Odw., den

(Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB wurde gemäß § 12 BauGB am 16.03.1994 im Mümbling Boten bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 17.07.1994 in Kraft getreten

Höchst i. Odw., den

(Bürgermeister)

BPO01-01