PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. §9(1) BauGB

1.0.0 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß: VOLLGE-SCHOSS §20(1)	GRZ §19	GFZ §20(2)	BAU-WEISE §22	BEMERKUNGEN BauNVO
4.1	Allgemeines Wohngebiet n.§4BauNVO	II	0,4	0,8	o	: offene Bauweise n.§22(2) BauNVO : auf gekennzeichneten Flächen nur Einzelhäuser zulässig
5.1	Dorfgebiet nach §5 BauNVO	II	0,4	0,8	o	
6.1	Mischgebiet nach §6 BauNVO	II	0,6	1,0	a_1	: abweichende Bauweise n. §22(4) BauNVO: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf an eine Nachbargrenze angebaut werden
6.2		II	0,4	0,8	o	: offene Bauweise n. §22(2) BauNVO

1.0.1 Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 5 *(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) sind im Gebiet 4.1 und 4.2 nicht zulässig

1.0.2 Nutzungen nach §5(2) Nr. 8 und 9 *(Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und nach §5(3) (Vergnügungsstätten) sind im Gebiet 5.1 nicht zulässig

1.0.3 Nutzungen nach §6(2) Nr. 6 bis 8 *(Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) und nach §6(3) *(Vergnügungsstätten) sind im Gebiet 6.1 und 6.2 nicht zulässig

* = BauNVO

1.0.4 Im Gebiet 6.1 ist auf den Parzellen 77 (Darmstädter Straße 29) und 102 (Hügelstraße 2) das Anbauen an zwei Nachbargrenzen zulässig

1.0.5 Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ist nach §20(3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen

1.1.0 ABMESSUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

1.1.1 IM Gebiet 4.1 am grünen Weg dürfen Baugrundstücke folgende Abmessungen nicht überschreiten:
Grundstücke für Einfamilienhausbebauung: $F_{max} \leq 800m^2$
Grundstücke für Hausgruppenbebauung $b_{max} \geq 7,00m$

1.2.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

1.2.1 Nebenanlagen dürfen höchstens ein Geschoß haben

1.2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Einzelgaragen dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten: Länge ≤ 8.00m; Traufhöhe ≤ 3,00m

1.2.3 Überdachungen mit höchstens zwei geschlossenen Seitenwänden für Kfz-Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig

1.2.4 Oberirdische Tankanlagen für Heizöl oder Flüssiggas sind nicht zulässig

1.2.5 Genehmigungs- und anzeigefreie Bauvorhaben sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig

1.2.6 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt (b ≤ 6,50m) oder zwei Zufahrten (b ≤ 3,50m) zulässig

1.3.0 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

1.3.1 Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Kirche und ein Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche zulässig

1.4.0 VERSORGUNGSANLAGEN

1.4.1 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind gemäß DIN 1998 in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen

1.4.2 Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden. Die Festsetzungen zur Dachgestalt sind anzuwenden

1.5.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.5.1 Auf der Friedhofsfläche ist eine Friedhofskapelle sowie zwei Gräberfelder zulässig

1.5.2 Vor der Einrichtung des Gräberfeldes auf den Parzellen 311 und 312 ist eine 70cm hohe Aufschüttung auf der gekennzeichneten Fläche einzubauen. Die auf Parzelle 387 vorhandene Wasserleitung ist vom Versorgungsnetz zu trennen.

1.5.3 Auf der öffentlichen Parkanlage ist die Anlage von Kfz-Stellplätzen für den Bedarf des Friedhofes zulässig

1.6.0 MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1.6.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Es ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum je $100m^2$ anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten

1.6.2 Entlang der Flächengrenze sind reihige Gehölzpflanzungen (Pflanzenliste siehe 1.8.0) anzulegen und auf Dauer zu erhalten

1.7.0 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

1.7.1 Erforderliche Kfz-Stellplätze für Hausgruppen im Gebiet 4.1 sind in gemeinschaftlichen Tiefgaragen anzulegen. Stellplätze für Besucher dürfen auch oberirdisch angelegt werden.

1.8.0 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

1.8.1 Vorhandene Bäume auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind auf Dauer zu erhalten.

1.8.2 Auf Baugrundstücken sind hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume in folgendem Mindestumfang anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten: 1 Baum je $100m^2$ nichtüberbaubarer Grundstücksfläche
1 Baum je erforderlichem Kfz-Stellplatz

1.8.3 Zur Straßenraumgestaltung sind im Abstand von höchstens 50m hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume in Pflanzbeeten ($F_{min} \geq 5m^2$) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Durch die Pflanzbeete darf die verbleibende Fahrbahn auf eine Breite von 3,5m in Anliegerstraßen und 5,5m in der Darmstädter Straße eingeengt werden.

1.8.4 Parkplätze sind durch je 1 Baum je 4 Pkw-Stellplätze zu bepflanzen

1.8.5 Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 15% der Pflanzenzahl eines Grundstücks stellen

1.8.6 Auf den für die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen sind mindestens einreihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand in der Reihe ≤ 40cm)

1.8.7 Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der TELEKOM, der HEAG, der Südhess. Gas- und Wasser AG sowie der gemeindlichen Wasserversorgung einen Abstand von 2,50m einhalten. Wird dieses Maß im Einzelfall unterschritten so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schutzrohren) vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

1.8.8 Bei Neupflanzungen sind bevorzugt zu verwenden:

acer campestre	Feldahorn	buxus sempervirens	Buchsbaum
acer platanoides	Spitz ahorn	cornus sanguinea	Hartriegel
acer pseudoplatanus	Bergahorn	corylus avellana	Haselnuß
cornus mas	Kornelkirsche	euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig!)
malus sylvestris	Wildapfel	lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt
prunus avium	Vogelkirsche	prunus spinosa	Schlehe
		rhamnus cathartica	Kreuzdorn
		sambucus nigra	Schwarzer Holunder
sorbus aria	Mehlbeere	sarothamnus scoparius	Besenginster
sorbus aucuparia	Eberesche	rosa arvensis	Feldrose
sorbus domestica	Speierling	rosa canina	Hundsrose
tilia cordata	Winterlinde	viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig !)

Auf Kinderspielplätzen sind die giftigen Gehölze nicht zu verwenden

1.9.0 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

1.9.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch einen Pfeil in der Firstrichtung festgelegt

1.9.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Gebäudemitte

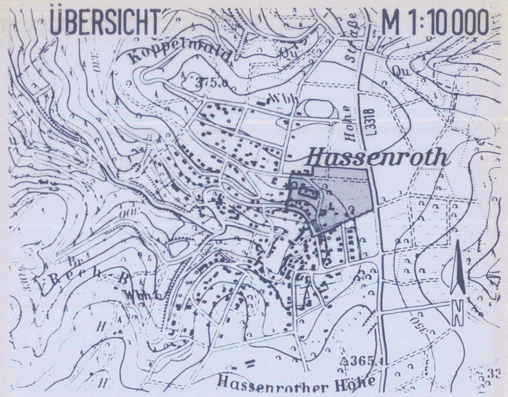
1.10 ZAHL DER WOHNEINHEITEN

1.10.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind in Wohngebäuden nur jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. S.655)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatschG) vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 755)
7. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan v. 28.1.1977

ÜBERSICHT M 1:10000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Michelstadt, den 16.10.1998
Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt
Im Auftrag

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. §9(4)BauGB

2.0.0 DACHGESTALTUNG

2.0.1 Für die Gestaltung von Dächern sind folgende Elemente zulässig:
Dach - form : Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer), Krüppelwalmdach
- neigung : ≥ 40°, bei Nebengebäuden: auch begrünte Flachdach
- farbe : rot
- aufbauten : Spitz- oder Schleppgauben sind auf maximal 40% der Gebäude- bzw Dachlänge zulässig
Breite ≤ 3,00m, Abstand untereinander und vom Ortgang ≥ 1,50m
- überstände: am Ortgang ≤ 60cm, an der Traufe ≤ 50cm

2.0.2 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden. Abweichend von 2.0.1 muß die Dachneigung 35° betragen.

2.1.0 VERGLASUNGEN UND FENSTER

2.1.1 Farbige, stark montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an baulichen Anlagen (z.B.: als Regen-, Wind- oder Sonnenschutz) nicht zulässig

2.1.2 Fenster müssen stehende Formate haben (Breite : Höhe ≤ 0,77) bei einer Brüstungshöhe von weniger als 1,2m über OKFB.

2.2.0 GEBÄUDEHÖHE

2.2.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen bis zur Oberkante der Dachhaut - darf folgende Werte nicht überschreiten:

Gebiet	4.1	5.1	6.1	6.2	
H	6,50	7,50	7,00	7,00	[m]

2.2.2 Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.3.0 EINFRIEDUNGEN

2.3.1 Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,50m nicht überschreiten, gemauerte Sockel dürfen eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten

2.3.2 Als straßenseitige Einfriedung sind Mauern und Jägerzäune nicht zulässig

2.3.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig

2.4.0 MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE

sind gegen Einblick abzuschirmen; sie sind entweder in bauliche Anlagen einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen

2.5.0 AUSSENWÄNDE

2.5.1 Außenwände - bei Fachwerkwänden die Gefache - sind zu verputzen. Grelle Farben sind zu vermeiden. Auf die Farbgebung der Nachbargebäude ist Rücksicht zu nehmen.

2.5.2 Bei Verwendung von mehr als zwei Farben ist die Vorlage eines farbigen Fassadengestaltungsplanes erforderlich

2.5.3 Naturstein-Sockelmauerwerk und Verkleidungen aus Holzschindeln oder Brettern sind zulässig

2.5.4 Fliesenbeläge sind nicht zulässig

2.6.0 WERBEANLAGEN

2.6.1 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und am Ort 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).

2.6.2 Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen nicht zulässig

2.6.3 Schriftzüge dürfen nicht höher als 40cm sein

2.6.4 Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten

2.6.5 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig

2.7.0 GARAGEN UND STELLPLATZÜBERDACHUNGEN

2.7.1 Garagen und Stellplatzüberdachungen sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen 1.2.2 und 2.0.1 eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist - auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich.

2.7.2 Garagen und Stellplatzüberdachungen mit Flachdach sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Nutzung des Flachdaches als Terasse oder Sitzplatz ausgeschlossen ist und die Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

2.7.3 An bestehende an der Grenze errichtete Garagen ist anzubauen

2.7.4 Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen an ihrer Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,50m einhalten

SONSTIGE FESTSETZUNGEN n. §9(4) BauGB

3.0.0 VERSIEGELUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.0.1 Der Anteil der mit Beton, Betonstein, Pflaster oder Asphalt befestigten Flächen an den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen darf 30% nicht übersteigen

3.1 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen

3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

3.2.1 Jedes Baugrundstück erhält einen Anschluß an die öffentliche Kanalisation, der Anschluß erfolgt an einen auf dem Grundstück zu errichtenden Revisionsschacht DN 1000

3.2.2 Niederschlagswasser auf Baugrundstücken, Gehwegen und landwirtschaftlichen Wegen ist direkt zu versickern. Die Bemessung der Versickerungsanlagen muß gemäß ATV-Merkblatt A138 erfolgen.

4.0.0 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

4.0.1 Durch Tiefgaragen gemäß 1.7.1 darf die GRZ bis zum Wert 0,8 überschritten werden, von der Einhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung zulässig

4.0.2 Bei Befreiungen von den Festsetzungen 1.8.1 bis 1.8.6 gemäß §31(2)BauGB sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzusetzen

4.0.3 Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen von 1.9.1 und 2.0.1 zulässig

4.0.4 Für Grundstücke, bei denen der Abstand zwischen Felshorizont und natürlicher Geländeoberkante kleiner als 2m ist, können Ausnahmen von 1.7.1 zugelassen werden.

4.0.5 Ausnahmen von 1.2.2 sind zulässig.

4.0.6 Ausnahmen von 2.0.1 (Dachaufbauten) sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

VERFAHRENSGANG

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

NR	VERFAHRENSSCHRITT	BESCHLUß DATUM	RECHTS-GRUNDLAGE	VERÖFFENT-LICHT AM	DURCHFÜHRUNG
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	16.12.1991	§2(1)BauGB	10.01.1992	
2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG IN FORM DER AUSLEGUNG		§3(1)BauGB	16.04.1992	27.04.-27.05.92
3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		§4 BauGB		02.09.-14.10.92
4	AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES	17.08.92	§3(2)BauGB	28.08.92	07.09.-08.10.92
5	BERATUNG ÜBER VORGETRAGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN	23.11.93	§3(2)BauGB		10.12.93
4.2	ERNEUTE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES		§3(2)BauGB	04.09.98	14.09.-28.09.98
5.2	ERNEUTE BERATUNG ÜBER ANREGUNGEN UND BEDENKEN	14.12.98	§3(2) BauGB		08.02.99
6	SATZUNGSBESCHLUSS	14.12.98	§10 BauGB	19.02.99	

Höchst i.Odw., den
19. FEB. 1999
Bürgermeister

Gemeinde Höchst i.Odw.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Überbaubare Grundstücksfläche für die Gebiets-Hauptnutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet
  - im Dorfgebiet
  - im Mischgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf : Evangelische Kirche, Gemeindezentrum
- Fläche für Versorgungsanlagen hier: TRAFOSTATION
- Öffentliche Grünfläche
  ZWECKBESTIMMUNG
  - FRIEDHOF
  - PARKANLAGE
- Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  Beschreibung der Maßnahmen siehe 1.6.0 und Begründung
  - Hecke zum Anpflanzen
  - Baum
  - Straucherreihe mit Heckenzahl bei mehr als einreihiger Pflanzung
  - Fläche mit Bindungen für die Erhaltung
  - Hochstamm-Obstbaum
  - Laubbaum
  - Straucher
  - Hinweis: Erhaltenswerter Baum
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier : GEHWEG
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- Fläche für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze vorhanden/Planungsvorschlag
- Firstrichtung
- keine Grundstückszufahrt zulässig
- Zufahrtbereich
- Numerierung der Gebiete
- Baulinie
- private Fläche

Friedhof Hassenroth
19.02.1999

08.09.98

GEMEINDE HÖCHST I.ODW.
BEBAUUNGSPLAN FRIEDHOF-HASSENROTH
(HAS 4)

Verbindlicher Bauleitplan gemäß §9 BauGB
Weiterer Planbestandteil: Begründung

BP 016-00

Dipl.-Ing. Harald Hoppe Ingenieurbüro - Höchst i.Odw.