

# Bestätigung des Katasteramtes

Es wird bestätigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12. Feb. 99 übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist örtlich nicht auf Vollständigkeit geprüft worden.

Michelstadt, den 12. Feb. 99

(Der Landrat des Odenwaldkreises)



Katasteramt

# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. S. 2049)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. S. 2081)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)
- Bundesdenkschutzgesetz (BlDSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 755)
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)
- Bundesfermatengesetz (FermG) i.d.F. vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854)

# Verfahrensgang

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

Nr. Verfahrensschritt	Beschluss Datum	Hochstellungsdatum	Vollständigkeit	Durchführung
1. Aufstellungsbeschluss	02.12.96	§1(1) BauGB	26.09.97	
2. Fälligkeit Bürgerbegehren in Form der Auslegung		§4(1) BauGB	26.09.97	29.09.-10.10.97
3. Beihiligung der Träger öffentlicher Belange		§4(1) BauGB		03.11.-15.12.97
4. Auslegung des Planentwurfs	17.10.97	§3(2) BauGB	31.10.97	11.11.-12.12.97
5. Beratungen über die vorgelegten Anregungen und Bedenken Mitteilung des Beratungsergebnisses	05.01.98	§3(2) BauGB		11.02.98
6. Satzungsbeschluss	05.04.98	§10 BauGB	13.02.98 im Mündig-boten	

Gemäß §233 BauGB-98 in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss gemäß §10(1) BauGB-98 abgeschlossen. Der Plan tritt gemäß §10(3) BauGB-98 mit der Bekanntmachung am 13.01.1998 im Mündig-Boten in Kraft.

Höchst i. Odw., den 13.01.1998



# Legende

- überbaubare Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet
  - überbaubare Fläche im Mischgebiet
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
  - Geh- und Radweg
  - Grünfläche
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Wasserfläche
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Fläche mit Bindungen zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Gehölzen
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Baulichen nach PlanZV 90 - Anlage Abs. 1
  - Bauweise gemäß §22 BauNVO
  - Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß §20(1) BauNVO
  - Geschosshöhenzahl gemäß §20(2) BauNVO
  - Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO
  - zulässige Dachneigung
  - zulässige Traufhöhe gemäß §18 BauNVO
  - Mischgebiet gemäß §6 BauNVO
  - Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
  - Industriegebiet gemäß §9 BauNVO
  - offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO
  - halboffene Bauweise gemäß §22(4) BauNVO und 1.0.2
- Gemeinschaftliche Anlage zur Kleintierhaltung**
- Gehölzstreifen
  - öffentliche Fläche
  - private Fläche
  - Transformatorstation
  - Bindung zum Anpflanzen von Gehölzen
  - Bindung zum Anpflanzen eines Hochstammbaumes
  - Bindung zur Erhaltung eines Hochstammbaumes
- Baugrenze gemäß §23 BauNVO**
- Baulinie
  - Grenze des Plangebietes
  - Grenze der von Hochbauten freizuhaltenen Fläche an der B426neu
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung gemäß §16(5) BauNVO
  - vorhandener Abwassersammler

# Planungsrechtliche Festsetzungen n. §9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Art und Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung für jedes Gebiet angegeben.
  - In der halboffenen Bauweise darf eine Grundstücksgrenze - jedoch nicht die Grenze zur Verkehrsfläche - bebaut werden.
  - Die Gebäudelänge darf 70m nicht überschreiten.
  - Nutzungen n. §6(2) Nr. 6, 7 und 8 Bau NVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verkaufsstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig.
  - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Bruttogeschosshöhe von jeweils jeweils 1,200m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie zur Versorgungsfunktion des Ortskerns durch ihr spezifisches Angebot nicht in Konkurrenz geraten.
  - Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen n. §9(1) Nr. 4 BauGB
  - Garagen und sonstige Nebenanlagen n. §15 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke bzw. an den besonders festgesetzten Stellen zulässig. Sie dürfen eine Länge von 6,00m und eine Höhe von 3,00m nicht überschreiten.
  - Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Grenze zur Verkehrsfläche an ihrer Einfahrt einen Abstand von mindestens 4,50 m einhalten.
  - Auf der Fläche für eine gemeinschaftliche Anlage zur Kleintierhaltung sind Nebenanlagen nach §14(1) BauNVO zulässig. Pro 200 m<sup>2</sup> ist eine Anlage von 8 m<sup>2</sup> und mit einer mittleren Höhe von 2,30 m zulässig.
- Anzahl der Wohnungen nach §9(1) Nr. 6 BauGB
  - Im Mischgebiet dürfen Wohngebäude höchstens 6 Wohneinheiten haben.
- Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen nach §9(1) Nr. 10 BauGB
  - Entlang der Bundesstraße B426neu ist beidseitig ein insgesamt 36m breiter Geländestreifen - gerechnet ab der Parzellengrenze der Bundesstraße - von der Bebauung freizuhalten.
  - Gemäß §9(1) Bundesfermatengesetz sind im Abstand von 20m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße Hochbauten nicht zulässig. Dieser Geländestreifen ist mit 16m ab Parzellengrenze bemast.
  - Im Abstand zwischen 20 und 40m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße - Bemastung: 20m - ist die Errichtung oder Änderung von Hochbauten nur mit Zustimmung des Landes für Straßen- und Verkehrswesen in Bensheim zulässig.
- Versorgungsanlagen n. §9(1)13 BauGB
  - Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN 1998 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.
  - Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluss an eine Garage errichtet werden. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind anzuwenden.
- Grünflächen nach §9(1) Nr. 15 BauGB
  - Auf der öffentlichen Grünfläche östlich der B426neu ist eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Flächen für die Landwirtschaft nach §9(1) Nr. 18 BauGB
  - Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist nur Grünlandnutzung zulässig.
- Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung nach §9(1) Nr. 19 BauGB
  - Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftliche Anlage zur Kleintierhaltung" sind Anlagen zur Unterbringung von Kleintieren bis zu einer GFZ von 0,05 mit jeweils GR < 20m<sup>2</sup> und TH < 3,0m zulässig.
- 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 am nördlichen Plangebietesrand - Gemarkung Dusenbach, Flur 2, Nr. 50, 51, 52, 54, 58, 61, 62 - ist auf dem gekennzeichneten Geländestreifen von 7m Breite eine fünfreihige Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingerührung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden:
    - BUCHSBAUM (buxus sempervirens)
    - KORNELKIRSCHEN (cornus mas)
    - HARTRIEGEL (cornus sanguinea)
    - HASELNUSS (corylus avellana)
    - PFÄFFENHÜTCHEN (euonymus europaeus)
    - VOGELKIRSCHEN (prunus avium)
    - FRIEDLICHENDE TRÄUBENKIRSCHEN (prunus padus)
    - SCHLEHE (prunus spinosa)
    - FELDROSE (rosa arvensis)
    - HUNDROSE (rosa canina)
    - SALWEIDE (salix caprea)
    - SCHWARZER HÖLLENDER (sambucus nigra)
    - BESENGINSTER (sarcothamnus scoparius)
    - WOLLIGER SCHNEEBALL (viburnum lantana)
    - GEMEINER SCHNEEBALL (viburnum opulus)
  - Die gewerblichen Parzellen im Gewerbe- und Industriegebiet sind entlang ihrer Grenzen auf einem Geländestreifen von 3,00m Breite zu bepflanzen.
  - Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden:
    - Sträucher wie oben. Zusätzlich an hochstämmigen Gehölzen: APFEL; BIRNE; KIRSCHEN; PFLAUME; WALNUSSE; FELDHOORN (acer campestre); ESCHEN (fraxinus excelsior); HÄNGEESCHEN (fraxinus excelsior 'pendula'); WILDAPFEL (malus silvestris); VOGELKIRSCHEN (prunus avium); EBERESCHEN (sorbus aucuparia); MEHLBEEREN (sorbus aria 'majestica' oder sorbus x thuringiana); SPEIERLING (sorbus domestica); WEISSE NÜSSE (lilium cordata).
- Die Eingrünung soll bevorzugt entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen erfolgen.
- Werden Kfz-Stellplätze mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist die Eingrünung unmittelbar hinter den Stellplätzen anzulegen.
- Der Mindestbestand an Gehölzen beträgt je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche:
  - Sträucher aus 1.8.3: 9 Stück
  - Hochstämmige Gehölze aus 1.8.5: 1 Stück
- Auf gewerblichen Grundstücken ist zur Eingrünung von je 6 Pkw-Stellplätzen oder je 2 Kfz-Stellplätzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten:
  - Hochstämmige Gehölze aus 1.8.5: 1 Stück
- Für die Befestigung der Grundstücksecke mit wasserundurchlässigen Belägen ist als Ausgleich eine Gehölzpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Für je 100 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche sind anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten:
  - Sträucher aus 1.8.3: 4 Stück
- Der vorhandene Gehölzbestands am Müllingufer ist zu erhalten und durch standortgerechte Neupflanzungen auszubauen:
  - SCHWARZERLE, GEMEINE ESCHEN, SILBERWEIDE, ASCHWEIDE, BRUCHWEIDE, LORBEERWEIDE, KORNWEIDE, ÖHRWEIDE.
- 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. Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen in der Werner-von-Braun-Straße und entlang der westlichen Grenze der Parzelle 50 in Flur 2 ist mit der südhessischen Gas- und Wasser AG abzustimmen.
- Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzenzahlen auf den Grundstücken stellen.
- Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen n. §9(2) BauGB
  - Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den seitlichen Nachbargrenzmärken.
  - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden 0,5m, bei Fabrikhallen 1,2m über der mittleren Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - Die Traufhöhe der Gebäude wird im Schnitt zwischen der äußeren Begrenzungsfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut sowie der maßgebenden Höhe der Verkehrsfläche gemäß 1.9.1 ermittelt.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen n. §9(4) BauGB

- Dachgestaltung
  - Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:
    - Dachform : Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer), nur im Mi. Krüppelwalmdach. Bei Nebenanlagen: begrüntes Flachdach.
    - Dachaufbauten : Spitz- oder Schieppaggen sind auf maximal 40% der Gebäude bzw. Dachhöhe zulässig.
    - Breite < 3,0m, Abstand untereinander und von Ortsgang > 1,50m.
    - Dachfarbe : rot
- Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.
- Einfriedungen
  - Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
  - Ziegelmauerwerk, verputztes Mauerwerk, Beton in Verbindung mit selbstklebender Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Kletterich) zulässig.
  - Zäune mit senkrecht stehenden Elementen aus Holz oder Metall sind zulässig, übergrenze sind nicht zulässig.
  - Die Gesamthöhe darf 2,00m, die Sockelhöhe 0,50m nicht überschreiten.
  - Für die seit- und rückwärtigen Einfriedungen sind im Gewerbe- und Industriegebiet nur Maschendrahtzäune im Mischgebiet auch Hecken zulässig.
- Mülltonnenabstellplätze
  - sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubinden oder durch Hecken zu umpflanzen.
- 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)
  - Verband der Fischhüte 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.

# Sonstige Festsetzungen

- Ausnahmen und Befreiungen nach §31 BauGB
  - Bei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Grünordnung sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Gemeinde Höchst i.Odw.  
 Bebauungsplan Gewerbegebiet Aue  
 3. Änderung  
 verbindlicher Bauleitplan nach §9 BauGB  
 Entwurf