



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (1) BauGB**

- 1.1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1.1 Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Gemäß § 16 (2) 1. BauNVO i. V. mit § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
- 1.1.3 Gemäß § 16 (2) 2. BauNVO i. V. mit § 20 BauNVO wird die GFZ mit 0,6 festgesetzt.
- 1.1.4 Gemäß § 16 (2) 4. BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 8 m nicht überschreiten, gemessen über OK Straßenmitte der Goethestraße. Bezugspunkt ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes.
- 1.2.0 Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 1.2.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.3.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB
- 1.3.1 Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen zulässig. Wenn möglich, sind Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten.
- 1.3.2 Garagen können in einem Abstand von 2m zur Straßenparzelle errichtet werden, wenn ein Tor mit Fernbedienung eingebaut wird.
- 1.3.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. ist einzuhalten.
- 1.4.0 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6. BauGB
- 1.4.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.
- 1.5.0 Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) 21. BauGB
- 1.5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten und durch Planeinschrieb (GFL) näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Höchst i. Odw. zu belasten. GFL für die notwendigen Entsorgungsleitungen.
- 1.6.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB und § 9 (1) 25. b) BauGB

- 1.6.1 Entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung sind eine Hecke und Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten. Die Standorte können an die Erschließung der Grundstücke angepasst werden.
- 1.6.2 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung freizuhalten, dauerhaft vegetativ anzulegen und zu unterhalten.
- 1.6.3 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- 1.6.4 Dachflächen von Garagen sind bis zu 15° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10 cm).
- 1.6.5 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 3 m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.
- 1.6.6 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen der HSE einzuhalten.

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Bauliche Anlage
 - Flurstücksgrenze
 - z.B. 108 Flurstücksnummer
 - Festsetzungen:**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
 - Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3, § 16 (2) 1. BauNVO
 - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,6, § 16 (2) 2. BauNVO
 - o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
 - E nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB gleichzeitig Hauptfirstrichtung
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Höchst i. Odw., § 9 (1) 21. BauGB
 - Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung) § 9 (1) 25.a) BauGB
 - Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen und/oder regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25.a) BauGB
 - Hinweis:**
 - geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag



**BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (4) BauGB**

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO
- 2.1.0 Dächer und Dachdeckungen
 - 2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°, Garagen mit einer Dachneigung bis max. 15° oder Flachdach.
 - 2.1.2 Die Dächer sind mit naturfarbenen Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder dunkelgrau). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
 - 2.1.3 Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.
 - 2.2.0 Einfriedigungen
 - 2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig: Rasenkantensteine mit Hecken- oder Strauchbepflanzungen sowie Zäune (Sockelhöhe höchstens 0,40 m).
 - 2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- oder Holzzäune bis 1,20 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
 - 2.2.3 Wenn die Hanglage und die Bodenverhältnisse dies erfordern, sind massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,20 m gestattet. Die Stützmauern sind mit Rankern zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein).
 - 2.2.4 Mülltonnenabstellplätze, die sich im Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblick abzuschirmen.
 - 2.3.0 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen
 - 2.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine.
 - 2.4.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 - 2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.
 - 2.5.0 Ordnungswidrigkeiten
 - 2.5.1 Nach § 76 (1) 20. Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.3 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu € 15.000 geahndet werden.

HINWEISE

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen soll unter Beachtung des Nachbarrechts vorrangig auf dem eigenen Grundstück versickert werden (zulässig sind: Flächen-, Mulden- bzw. Mulden-Rigolenversickerung) oder zur Gartenbewässerung gesammelt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung ist nicht erforderlich.

Werden bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

PLANVERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. hat in ihrer Sitzung am 10.07.2006 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) i. V. mit § 1 (8) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Mümlingboten ortsüblich bekannt gemacht am 10.08.2007.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. fasste in ihrer Sitzung am 02.07.2007 den Beschluss, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) 2. und § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 20.08.2007 bis einschließlich 21.09.2007. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 10.08.2007 im Mümlingboten ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.12.2007 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 21.01.2008 schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am 17.12.2007.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Höchst i. Odw., den 17.12.2007

 Bürgermeister
 Erster Beigeordneter

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mümlingboten am 10.08.2007

Höchst i. Odw., den 08.02.2008

 Bürgermeister
 Erster Beigeordneter

GEMEINDE HÖCHST I. ODW.
 BEBAUUNGSPLAN „BERBIG“ 5. ÄNDERUNG GOETHESTRASSE
 Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Projekt-Nr. HÖ - S 26	M 1:500	 BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM Gundolfstraße 31 64287 Darmstadt Tel.: 06151 / 4288266 Fax.: 06151 / 4288267
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 40,5 x 88 cm	
gezeichnet: LA	Datum: 17.12.2007	