

- Hinweise**
- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
  - Gebietsbezeichnung 4.1
  - Möglicher Standort der anzupflanzenden Laubbäume im Straßenraum
  - Wald
  - Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst ist zu beachten.
  - Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen soll gesammelt und als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden oder unter Beachtung des Nachbarrechts durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zugeführt werden.



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Bestand**
- Bauliche Anlage
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flummer
  - Flurstücksnummer
  - Katasterpolygonpunkt
  - Koordinatenkreuzungspunkt
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
  - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
  - Fußweg
  - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
  - Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauNVO, gleichzeitig Hauptfirstrichtung
  - Unverbindlicher Bebauungsvorschlag
  - Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
  - Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität, § 9 (1) 12. BauGB
  - Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. b) BauGB
  - Zu erhaltende Laubbäume gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN	
		Z	GRZ
§ 9 (1) 1. BauGB		0,3	0,4
<b>4.1 WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO		

BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990  
ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN  
o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2. bzw. § 9 (2) BauGB
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfirstrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talwärts nicht mehr als 0,1 m unter oder bergwärts nicht mehr als 0,5 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße führenden Außenwand des Gebäudes.
- 1.1.4 Gem. § 16 (3) 2. BauNVO wird die Firsthöhe über Oberkante Gelände bergwärts des Gebäudes festgesetzt: bei 1 Vollgeschöß auf 9,0 m  
Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Firstrichtung führenden Außenwand des Gebäudes.
- 1.1.5 Gem. § 20 (3) BauNVO sind bei der Ermittlung von Geschoßflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 1.1.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB
- 1.2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den Abstandsflächen bis zu einer Länge von insgesamt 8 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ein Mindestabstand von 5 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten. Wenn möglich, sind die Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten.
- Pro Grundstück ist nur 1 Zufahrt von max. 6 m Breite zulässig.

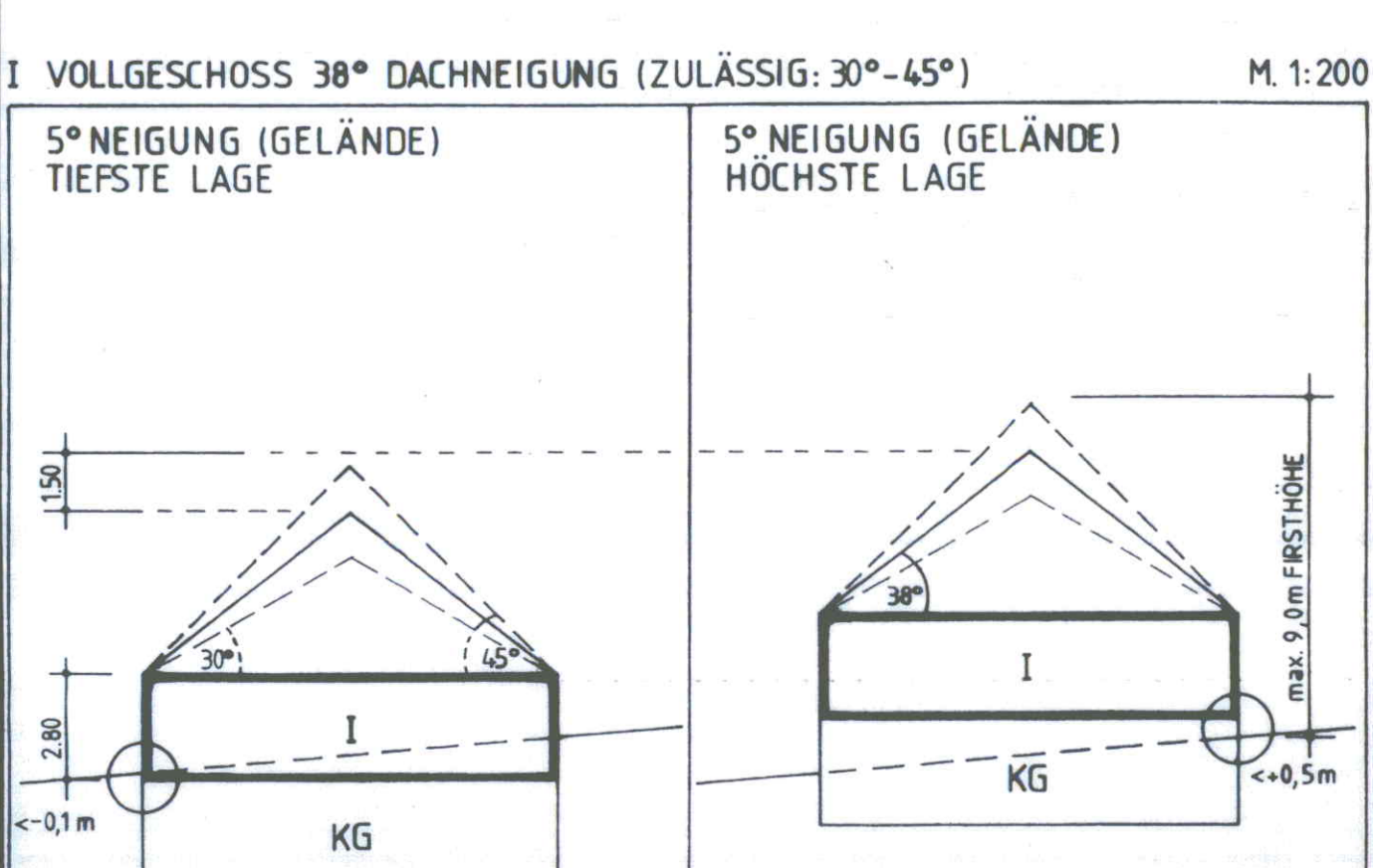
- 1.3.0 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB
- Die öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg darf ausschließlich wasserdurchlässig befestigt werden.
- 1.4.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB
- 1.4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Bäume der folgenden Arten als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, zu verwenden:
- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| (m) Acer platanoides „Cleveland“ | - Spitz-Ahorn „Cleveland“   |
| (g) Quercus petraea              | - Trauben-Eiche             |
| (g) Quercus robur                | - Stiel-Eiche               |
| (m) Tilia cordata „Greenspire“   | - Winter-Linde „Greenspire“ |
- (m) mittelgroßer Baum  
(g) großer Baum
- Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 qm von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten.

- 1.4.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.
- 1.4.3 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 HEAG einzuhalten.
- 1.5.0 Die Flächen für Abrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers Gem. § 9 (1) 26. BauGB
- 1.5.1 Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden.

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

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (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 30° bis zu 45° alter Teilung. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung 45° betragen. Garagen können flach abgedeckt werden.
- 2.1.2 Der Richtungs-pfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- 2.1.3 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
- 2.1.4 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 (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig:
- Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
  - Holzäune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.
- 2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).
- 2.3.0 Garagen und Stellplätze
- 2.3.1 Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Parkstände mit Schotterrasen und im Bereich der Fahrfläche mit unbefestigtem Belag anzulegen.
- 2.4.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baulinie und Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.
- 2.4.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit den nachfolgend unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgeführten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Der Baumanteil an diesen im Bestand zu erhaltenden Anpflanzungen darf 30 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist.
- Hinweise und Empfehlungen:
- Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen werden insbesondere folgende Arten empfohlen:
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| (B) S) Acer campestre   | - Feldahorn                               |
| (B) Acer platanoides    | - Spitzahorn                              |
| (B) Betula pendula      | - Sandbirke                               |
| (B, S) Carpinus betulus | - Hainbuche                               |
| (S) Cornus sanguinea    | - Gemeiner Hartriegel                     |
| (S) Corylus avellana    | - Walnuss                                 |
| (S) Crataegus monogyna  | - Eingriffeliger Weißdorn                 |
| (B) Fagus sylvatica     | - Rotbuche                                |
| (S) Ligustrum vulgare   | - Gemeiner Liguster                       |
| (B) Prunus padus        | - Traubenkirsche                          |
| (B) Quercus petraea     | - Traubeneiche                            |
| (B) Quercus robur       | - Stieleiche                              |
| (S) Salix cinerea       | - Aschweide                               |
| (S) Sambucus racemosa   | - Roter Holunder                          |
| (B) Sorbus aucuparia    | - Eberesche                               |
| (B) Tilia cordata       | - Winterlinde                             |
| (B) Tilia platyphyllos  | - Sommerlinde                             |
| (B)                     | - Hochstämmige regionaltypische Obstbäume |
- (B) = Baum  
(S) = Strauch
- 2.5.0 Wegebefestigungen
- 2.5.1 Zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten und Wegen sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine geeignet.
- 2.6.0 Ordnungswidrigkeiten
- 2.6.1 Nach § 82 (1) Nr. 19 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 § 82 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.

**ERLÄUTERUNG DER HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN, GEMÄSS § 9 (2) BauGB (PUNKT 1.1.3)**



**PLANVERFAHREN**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Übereinstimmung nach dem Stande vom .....

Michelstadt, den .....

Geändert gem. § 2 (1) und (4) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom .....

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. § 2 (1) BauGB am ..... im Mümblingboten ortsüblich bekanntgemacht.

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst hat in ihrer Sitzung am 17.05.1999 beschlossen, den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 07.06.99 bis 09.07.99. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 07.06.99 im Mümblingboten ortsüblich bekannt gemacht.

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom ..... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am ..... schriftlich mitgeteilt.

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst am .....

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

Der Satzungsbeschluß der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 14.11.99 im Mümblingboten ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.

Höchst, den ..... - Bürgermeister -

**BEBAUUNGSPLAN SHO-14 „HASSENROTH NORDWEST“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEM. § 4 HENATG, VON PLANUNGSBÜRO BASAN, NEUMANN, BAUER

Der Gemeindevorstand  
**Bekanntmachung**  
Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.  
Bebauungsplan SHO 14, Hassenroth Nord/West  
Satzungsbeschluß gemäß § 10, Baugesetzbuch

**DER GEMEINDE HÖCHST OT HASSENROTH 2. ÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan einschließlich der zugehörigen Begründung liegt ab sofort zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde (Zimmer 103) während der allgemeinen Dienststunden der Gemeindeverwaltung aus.  
Auf § 44 BauGB Abs. 3 und 4 - Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche - wird hingewiesen.  
Gemäß § 215 (1) BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend zu machen. Mängel der Abwägung sind innerhalb von sieben Jahren schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend zu machen.  
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.  
Höchst i. Odw., den 7.9.1999  
Guth, Bürgermeister

BL.GR. 90/59 DIPLOMINGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITEKTEN - STADTPLANER  
SCHEPP ALLEE 47, 64295 DARMSTADT  
TELEFON (06151) 36 62 0  
BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 20.4.99  
M. 1: 1000