PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN N. §9(1) BauGB

1.0.0 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GEBIET	ART	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: GESCHOSSZAHL §16	GRZ §19 BauNVO	GFZ §20	BAUWEISE §22	BEMERKUNGEN
4.1	Allgemeines Wohngebiet n.§4 BauNVO	I	0,4	0,5	o	o= offene Bauweise
4.2		II	0,4	0,8	o	AUSNAHME: An das Gebäude auf Parzelle 201/2 ist auf Parzelle 201/1 an der Grenze anzubauen.

1.0.1 Im Gebiet 4.1 an der Spessartstraße sowie Am Zentwald sind Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig.

1.0.2 Nutzungen n.§4(3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO - Beherbungsbetriebe, Verwaltungen, Sportanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sind nicht zulässig.

1.1.0 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER GEBÄUDE n. §9(2) BauGB

1.1.1 Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Grundstücksmitte.

1.2.0 VERSORGUNGSANLAGEN n. §9(1) 13 BauGB

1.2.1 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN 1998 in der Verkehrsfläche zu verlegen.

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

1.3.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE n. §9(1) 4 BauGB

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den gesondert festgesetzten Stellen als Grenzbebauung zulässig, wenn a. die Vorschriften zur Dachgestaltung eingehalten werden und b. die Gebäudeabmessungen l/b/Traufhöhe = 5,00/7,00/2,50m eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist in diesen Fällen - auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich.

1.3.2 Eine Grenzbebauung mit Flachdach ist zulässig, wenn a. eine Nutzung des Flachdaches als Sitzplatz, Terasse o.ä. ausgeschlossen ist und b. das Einverständnis des Nachbarn vorliegt.

1.3.3 An bestehende als Grenzbebauung errichtete Garagen ist gem. §7(2) HBO anzubauen.

1.3.4 An der Einfahrt ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von ≥ 4,50m einzuhalten.

1.3.5 Im nicht überbaubaren Teil der Grundstücke hinter der rückwärtigen Baugrenze sind diese Anlagen nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig, wenn der Abstand nach 1.3.4 nicht überschritten wird.

1.4.0 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN n. §9(1) 25a+b BauGB

1.4.1 Vorhandene Bäume im nicht überbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.

1.4.2 Zur Pflege des Landschaftsbildes sind auf privaten Grundstücken mindestens 3 hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

1.4.3 Auf den gekennzeichneten Grundstücksteilflächen ist eine reihige Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

1.4.4 Zur Straßenraumgestaltung sind die Verkehrsflächen an den gekennzeichneten Stellen durch hochstämmige Bäume zu bepflanzen, die auf Dauer zu erhalten sind.

1.4.5 Bei Neupflanzungen sind bevorzugt zu verwenden: BERGAHORN (acer pseudoplantanus), EBERESCHE (sorbus aucuparia), FELDAHORN (acer campestre), HAINBUCHE (carpinus betulus), HOLZBIRNE (pyrus communis), KUGELAHORN (acer platatanoides), MEHLBEERE (sorbus aria 'majestica' / - thuringiana), ROBINIE (robinia pseudoacacia), SPEIERLING (sorbus domestica), WILDAPFEL (malus communis), WINTERLINDE (tilia cordata).
Zur Anpflanzung in Gewässernähe: ASCHWEIDE (salix cinerea), TRAUBENKIRSCHE (prunus padus), LORBEERWEIDE (salix pentandra),
Sträucher: GEMEINE ESCHE (fraxinus excelsior), HUNDSROSE (rosa canina), KORNELKIRSCHE (cornus mas), ROTER HARTRIEGEL (cornus sanguinea), SCHLEHE (prunus spinosa), SCHWARZER HOLUNDER (sambucus nigra), SALWEIDE (salix caprea), VOGELKIRSCHE (prunus avium), WALDHASEL (corylus avellana), WEICHSELKIRSCHE (prunus mahaleb)
Außer auf Kinderspielplätzen: LIGUSTER (ligustrum vulgare), PFAFFENHÜTCHEN (euonymus europaeus), WOLLIGER SCHNEEBALL (viburnum lantana).

1.4.6 Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost und der HEAG einen Pflanzabstand von 2,50m einhalten, von Hochdruck-Gasleitungen 3,00m. Wird im Einzelfall dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzrohre) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. §9(4) BauGB

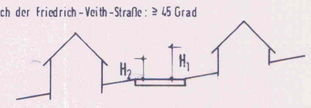
2.1.0 DACHGESTALTUNG

Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:
Dach-form : Satteldach (auch in versetzte Pultdächer aufgelöst), Krüppelwalmdach
- aufbauten : Spitzgauben zulässig, sonstige Gauben auf ≤ 33% der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig.
- neigung : 25 bis 45 Grad.
Im Gebiet 4.1 westlich der Friedrich-Veith-Straße: ≥ 45 Grad
- farbe : rot, rotbraun

2.2.0 GEBÄUDEHÖHE

2.2.1 Die Traufhöhe darf betragen:

GEBIET	4.1	4.2	
H_1	7,50	10,50	[m]
H_2	3,50	6,50	



2.3.0 EINFRIEDUNGEN

2.3.1 Entlang der Verkehrsfläche sind Sockel über 0,50m Höhe nicht zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,50m nicht überschreiten. Sockel müssen dem Längsgefälle der Verkehrsfläche folgen.

2.3.2 Zwischen Baugrundstücken sind Einfriedungen in Massivbauweise nicht zulässig.

2.3.4 Die Verwendung bepflanzbarer Fertigelemente zur Böschungssicherung ist zulässig.

2.4.0 MÜLLTONNENBEHÄLTER

2.4.1 Für die an einem Wohnweg liegenden Gebäude nördlich der Spessartstraße sind gemeinschaftliche - von der Straße nicht einsehbare - Mülltonnenboxen anzulegen und mit Sträuchern zu umpflanzen.

2.5.0 VORGÄRTEN

2.5.1 Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. In einem Bereich bis 5,00m Breite entlang der Verkehrsfläche ist im Gebiet 4.1 und 4.2 eine Grabgartennutzung nicht zulässig.

2.6.0 BAULICHER LÄRMSCHUTZ

2.6.1 Gebäude mit Wohnräumen entlang der Dusenbacher Straße sind entsprechend DIN 4109 Schallschutz im Hochbau auszubilden. Das Schalldämmaß von Fenstern zur Dusenbacher Straße muß ≥ 30 db(A) betragen.

RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBL I S.2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBL I S.1763)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 30.7.1981 (BGBL I S.833)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 16.12.1977 (GVBL I S.2) zuletzt geändert am 24.3.1986 (GVBL I S.102)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBL I S.889)
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNaG) vom 19.9.1980 (GVBL I S. 309) zuletzt geändert am 8.8.1986 (GVBL I S. 253)
7. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBL I S.102)

VERFAHRENSGANG

Der Bebauungsplan wurde durch Beschlüsse der Gemeindevertretung mit folgenden Verfahrensschritten aufgestellt:

VERFAHRENSSCHRITT	BESCHLUSS-DATUM	RECHTS-GRUNDLAGE	VERÖFFENT-LICHT AM	DURCHFÜHRUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	18.08.1987	§2(1) BauGB	11.09.1987	
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCH AUSLEGUNG		§3(1) BauGB	04.03.1988	14.03.-05.04.1988
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		§4(1) BauGB		25.02.-26.03.1988
AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS	13.02.1989	§3(2) BauGB	17.03.1989	28.03.-02.05.1989
BERATUNG ÜBER ANREGUNGEN UND BEDENKEN	18.09.1989	§3(2) BauGB		
MITTEILUNG DES BERATUNGSERGEBNISSES		§3(2) BauGB		
SATZUNGSBESCHLUSS	18.09.1989	§10 BauGB		
			IM MÜMLING-BOTEN	

Höchst i. Odw., den 15. Juni 1990

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

Gemeinde Höchst i. Odw. 6

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEIM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT	§11(1) BauGB		03.01.1991
NACHGELTENDMACHUNG VON VERLETZUNGEN VON VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	§11(3) BauGB		05.04.1990
VERÖFFENTLICHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS	§12 BauGB		27.07.1990

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand

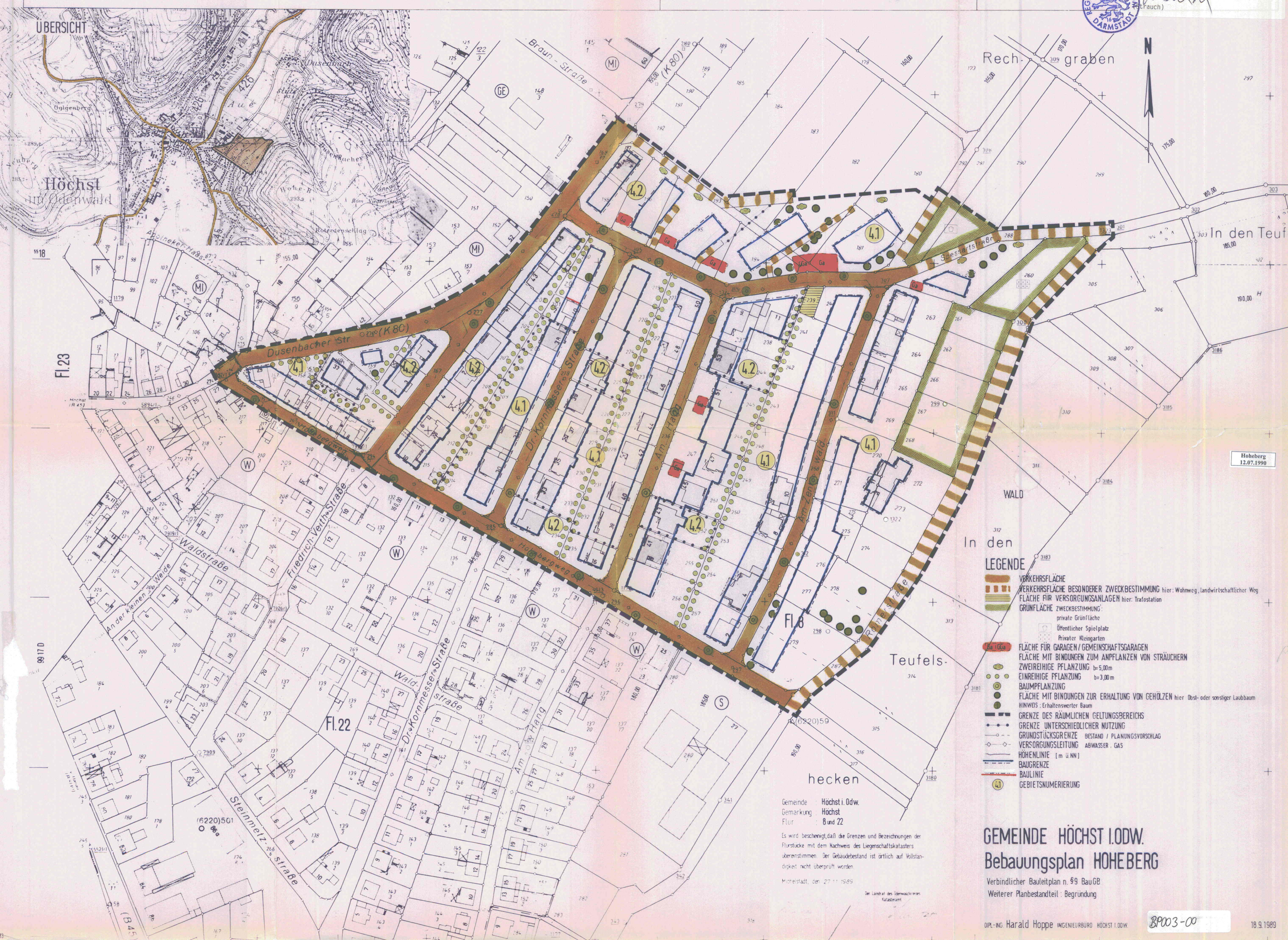
Höchst i. Odw., den 15.02.1991

(Bürgermeister)

Gemeinde Höchst i. Odw. 6

Hat Vorgelegen
Geändert gemäß den Nebenbestimmungen meiner Verfügung vom 05.04.1990
Az.: IV 34 61d 04/01 - Höchst 6 -
Darmstadt, den 12.07.1990
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
(Krauch)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



LEGENDE

- VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: Wohnweg, landwirtschaftlicher Weg
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN hier: Trafostation
- GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG:
  - private Grünfläche
  - Öffentlicher Spielplatz
  - Privater Kleingarten
- Ga | Ga FLÄCHE FÜR GARAGEN / GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ZWEIREIHIGE PFLANZUNG b=5,00m
- EINREIHIGE PFLANZUNG b=3,00m
- BAUMPFLANZUNG
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN ZUR ERHALTUNG VON GEHÖLZEN hier Obst- oder sonstiger Laubbaum
  HINWEIS: Erhaltenswerter Baum
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND / PLANUNGSVORSCHLAG
- VERSORGUNGSLEITUNG ABWASSER, GAS
- HÖHENLINIE [m ü.NN]
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- (4.1) GEBIETSNUMERIERUNG

Gemeinde : Höchst i. Odw.
Gemarkung : Höchst
Flur : 8 und 22

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist örtlich auf Vollständigkeit nicht überprüft worden.

Michelstadt, den 27.11.1989

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt

GEMEINDE HÖCHST I.ODW.
Bebauungsplan HOHEBERG

Verbindlicher Bauleitplan n. §9 BauGB
Weiterer Planbestandteil: Begründung

DIPL.-ING. Harald Hoppe INGENIEURBÜRO HÖCHST I.ODW.

BP003-00

18.9.1989