RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253); zuletzt geändert am 23.09.1990 (BGBl.II S.885/122)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 31.01.1990, zuletzt geändert am 23.09.1990 (BGBl.II S.885/1124)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl.I S. 833)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 16.12.1977 (GVBl. I S.2), zuletzt geändert am 12.07.1990 (GVBl. I S.395)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatsch.G) vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889)
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.09.1980 (GVBl.I S.309), zuletzt geändert am 08.08.1986 (GVBl.I S.253)
7. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl.I S.102)
8. Hessische Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grundstücken vom 04.08.1982 (GVBl.I S.213)
9. Hessisches Forstgesetz (ForstG) vom 04.07.1978 (GVBl.I S.424/584), zuletzt geändert am 29.03.1988

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	05.11.1990	§2(1)BauGB	09.11.1990	
2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG IN FORM DER AUSLEGUNG		§3(1)BauGB	09.11.1990	19.11.-30.12.1990
3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		§4 BauGB		23.02.-13.04.1991
4	AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES	19.04.1991	§3(2)BauGB	04.10.1991	14.10.-15.11.1991
5	BERATUNG ÜBER VORGETRAGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN	nicht er-forderlich	§3(2)BauGB		
6	SATZUNGSBESCHLUSS	03.02.1992	§10BauGB		

34 MÜMLING-BOTEN

Höchst i.Odw., den 20. Feb. 1992

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

Gemeinde Höchst i. Odw.

Der Bebauungsplan wurde am 30.02.92 gemäß §11(3)BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt. Der Regierungspräsident hat am erklärt, daß innerhalb von 1 Mo. 30nach vollzogen gemacht, daß Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gem. §6(2)BauGB rechtfertigen würden, nicht verletzt wurden.

Höchst i.Odw., den

(Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 BauGB wurde gem. §12 BauGB am 29.05.92 im Mümling-Boten bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 30.05.92 in Kraft getreten.

Höchst i.Odw., den

(Bürgermeister)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. §9(1) BauGB

1.0.0 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRZ §19	GFZ §20	BAU-WEISE §22	BEMERKUNGEN
			BauNVO			
4.1	Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO	II	0,4	0,6	o	= offene Bauweise n. §22(2) BauNVO

1.0.1 Nutzungen n. §4 (3) Nr.2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig - nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Tankstellen, Gärtnereien.

1.0.2

1.1.0 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN N. §9(2) BauGB

1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe (First in Firstrichtung) verbindlich festgelegt.

1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße.

1.2.0 VERSORGUNGSANLAGEN N. §9(1)13 BauGB

1.2.1 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN1998 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

1.2.2 Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden, die Festsetzungen zur Dachgestalt sind anzuwenden.

1.3.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN N. §9(1)4 BauGB

1.3.1 Nebenanlagen dürfen höchstens ein Geschoß haben.

1.3.2 Garagen und Nebenanlagen n. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an hierfür besonders festgesetzten Stellen zulässig. Sie dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten: LÄNGE / TRAUFHÖHE = 8,00 / 3,00m.

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

1.3.4 Genehmigungs- und anzeigefreie Bauanlagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

1.4.2 Auf privaten Grundstücken sind mindestens 2 hochstammige Obst- oder einheimische Laubbäume je 200m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

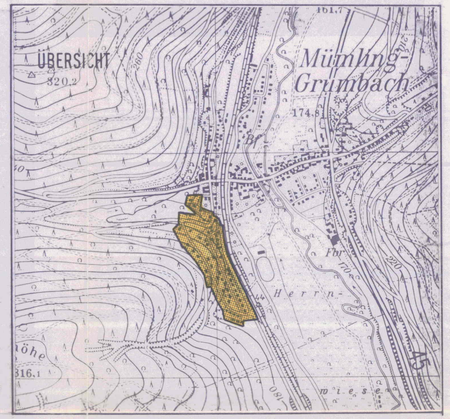
1.4.3 Zur Straßenraumgestaltung: Zur Eingrünung von Parkplätzen sind hochstammige Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten, mindestens 1 Baum je 6 Pkw- oder 2 Lkw-Stellplätze.

1.4.4 Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden:
BERGAHORN (acer pseudoplatanus), ELBERESCHE (sorbus aucuparia), FELDAHORN (acer campestre), FRÜHBLÜHENDE TRAUBENKIRSCHE (prunus padus), KÖRNELKIRSCHE (cornus mas), KUGELAHORN (acer platanoides), MEHLBEERE (sorbus aria "majestica" oder sorbus x thuringiana), PFAFFENHÜTCHEN (euonymus europaeus)①, ROBINIE (robinia pseudoacacia), SPEIERLING (sorbus domestica), SCHWARZER HOLUNDER (sambucus nigra), VOGELKIRSCHE (prunus avium), WINTERLINDE (tilia cordata), WOLLIGER SCHNEEBALL (viburnum lantana)①, BESENGINSTER (sarothamnus scoparius), BUCHSBAUM (buxus sempervirens), FELDROSE (rosa arvensis), HASELNUSS (corylus avellana), HUNDSROSE (rosa canina), KREUZDORN (rhamnus cathartica), ROTES GEISSBLATT (lonicera xylosteum), SCHLEHE (prunus spinosa), HARTRIEGEL (cornus sanguinea), WILDAPFEL (malus silvestris)
① Zur Anpflanzung auf Kinderspielplätzen nicht zulässig.

1.4.5 Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzenzahl eines Grundstücks stellen.

1.4.6 Hochstammige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost, der HEAG, 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. Einbau von Schutzrohren) vor Wurzelneuwirkung zu sichern.

1.4.7 Auf dem in der Anpflanzung von Sträuchern festgesetzten Flächen, entlang der Grundstücksgrenzen sind reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN N. §9(4) BauGB

2.1.0 DACHGESTALTUNG
Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:
Dach-form : Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer), Krüppelwalmdach, begrünites Flachdach
- aufbauten : Spitz- oder Schleppgauben sind auf maximal 40% der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig. Breite = 1,80m, Abstand untereinander und vom Ortgang = 1,50m.
- neigung : mehr als 30°
- farbe : rot

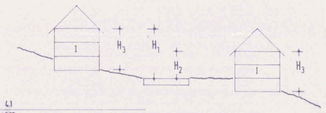
2.1.1 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

2.2.0 KUNSTSTOFFE, VERGLASUNGEN, FENSTER

2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Gebäuden sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile z.B. für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer oder Balkonbrüstungen nicht zulässig.

2.2.2 Fenster müssen stehende Formate haben (h>b).

2.3.0 GEBÄUDEHÖHEN
Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt - in der Mitte der Traufwand gemessen -



Gebiet	4.1
H_1	10,50
H_2	6,50
H_3	9,00

2.4.0 EINFRIEDUNGEN

2.4.1 Mauern sind als straßenseitige Einfriedung bei Verwendung von Naturstein-, Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Beton in Verbindung mit selbstkletternder Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Knöterich) zulässig.

2.4.2 Laftenzäune mit senkrecht stehenden Latten sind zulässig, Jagertzäune sind nicht zulässig.

2.4.3 Die Gesamthöhe darf 1,50m (bei Stützmauern 1,20m) die Sockelhöhe 0,50m betragen.

2.4.4 Für die seit- und rückwärtigen Einfriedungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune und/oder Hecken zulässig.

2.5.0 MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE
sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.6.0 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Außenwände- bei Fachwerkwänden die Gefache - sind zu verputzen. Grelle Farben und - bei Mehrfarbigkeit - große Farbkontraste sind zu vermeiden. Auf die Farbgebung der Nachbarbauten ist Rücksicht zu nehmen.

2.6.2 Bei der Verwendung von mehr als einer Farbe kann die Baugenehmigungsbehörde die Vorlage eines farbigen Fassadengestaltungsplanes mit detaillierten Materialangaben verlangen.

2.6.3 Naturstein- Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen aus Schindeln oder Vorsatzterrassen sind zulässig.

2.7.0 WERBEANLAGEN

2.7.1 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 ausgeübten Nutzung zulässig (z.B. Brauerei und Gaststätte). Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

2.7.2 Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.8.0 GARAGEN UND ÜBERDACHTE KFZ-STELLPLÄTZE

2.8.1 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen 1.3.2 und 2.1.0 eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist - auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich.

2.8.2 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze mit Flachdach sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Nutzung des Flachdaches als Terrasse oder Sitzplatz ausgeschlossen ist und die Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

2.8.3 An bestehende auf den Grenze errichtete Garagen ist anzubauen.

2.8.4 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze müssen an ihrer Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,50m einhalten.

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 BAULICHER LÄRMSCHUTZ
Gebäude mit Wohnräumen sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das Schalldämmaß von Fenstern, die in Richtung der nachfolgend genannten Straße gelegen sind, muß mindestens 30 dB betragen: Bahnlinie

3.2 VERSIEGELUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Der Anteil der mit Beton, Betonstein, Pflaster oder Asphalt befestigten Flächen an den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen darf 30% nicht übersteigen.

3.3 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN
Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Bis zu einer Entfernung von 5m von Verkehrsflächen ist auf den privaten Wohnbaugrundstücken eine Gartenbennutzung nicht zulässig.

4.0 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

4.1 Bei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Grünordnung sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

4.2 Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen von 2.1.0 und 1.1.0 zulässig.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 11.5.1992
Az.: N/34-61 d 01/01- Mümling-Grumbach -1-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

4.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BauNVO)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: GEHWEG, LANDWIRTSCHAFTL. WEG

EINFAHRT, EINFAHRTBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG: TRAFOSTATION
REGENWASSERABLEITUNG

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN (b=30m)

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON
- HOCHSTAMM-OBSTBÄUMEN
- LAUBBÄUMEN
- STRÄUCHERN
- GEHÖLZSTREIFEN

HINWEIS: ERHALTENSWERTER BAUM

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Kempfsruh/ Knosberg
11.05.1992

BAULINIE wörtlich zu nehmen

BAUGRENZE

HAUPTFIRSTRICHTUNG

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (unterirdisch) HIER: FERNGAS

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE FLÄCHE
SCHUTZSTREIFEN DER FERNGASLEITUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRUNDSTÜCKSGRENZE
PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

4.1 NUMMERIERUNG DER GEBIETE

03.02.92

GEMEINDE HÖCHST I. ODW.
BEBAUUNGSPLAN KEMPFSRUH/KNOSBERG
Mümling-Grumbach 2

2. ÄNDERUNG

Verbindlicher Bauleitplan gemäß §9 BauGB
Weiterer Planbestandteil: Begründung

89025-02

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