



### FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHEN-VERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, hier z.B.: 0,4 (§ 16 (2) BauNVO)
- Wh** Zulässige Wandhöhe (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.2)
- Bauweisen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise, (§ 22 BauNVO), (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3.1)
- Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- - -** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- ← →** Hauptflrichtung
- Fläche für Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- ▨** Fläche für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen, § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
- ▨** Gemeinbedarfsläche mit folgenden Anlagen und Einrichtungen:
- ⊕** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- ▭** Straßenverkehrsflächen
- ▭** Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- ▨** öffentliche Grünfläche, hier:
- ⊕** Parkanlage
- ⊕** Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
- ⊕** Pflanzflächen (Artenauswahl und Umfang der Bepflanzung siehe textl. Festsetzungen)
- ⊕** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- ⊕** Anpflanzen von Bäumen, hier:
- 1 = Buchkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- 2 = Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 3 = Ulme (*Ulmus sp.*)
- ⊕** Erhaltung von Bäumen
- Geh-, Fahr und Leitungsrechte, § 9 (1) Nr. 21**
- +—+—+—** Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Sonstige Planzeichen**
- ▨** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- ⊕** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Nutzungsmaße
- D** Denkmalgeschützte Gebäude
- ⊕** Gem. § 13 HENatG festgesetztes Schutzgebiet, hier: Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9(6) BauGB

- D** Denkmalgeschützte Gebäude
- ⊕** Gem. § 13 HENatG festgesetztes Schutzgebiet, hier: Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BauGB

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO; gemäß § 1(5) BauNVO sind die unter § 5(2) Nr. 8 und Nr. 9 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO; gemäß § 1(5) BauNVO sind die unter § 6(2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Vergnügungstätten i.S. von § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise in den MD- und MI-Gebieten nicht zulässig.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Gemäß § 17(1) BauNVO in Verbindung mit § 17(2) BauNVO wird für die Baugebiete die max. zulässige Grundflächenzahl wie folgt festgelegt:

MD1	GRZ
MD2	0,3
MD3	0,6
MI	0,7

- 2.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß § 16(3) BauNVO wie folgt festgesetzt:

  - Zulässige Wandhöhe:
  - Wh1: zulässige Wandhöhe mindestens 5,80 m und maximal 6,40 m
  - Wh2: zulässige Wandhöhe mindestens 3,20 m und maximal 4,50 m
  - Für Nebenanlagen beträgt die maximale Wandhöhe 3,00 m.
  - Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m.

- Als Bezugspunkt gilt die nächst gelegene öffentliche Erschließungsfläche (Bürgersteig) gemessen in Gebäudemitte.
- 3.0 BAUWEISE, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Abweichende Bauweise:

  - a1 = es muß an die südliche und östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
  - a2 = es muß an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
  - a3 = es darf an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
  - a4 = es muß an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
  - a5 = es muß an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

- 4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- 4.1 In den Dorfgebieten dürfen Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.
- 4.2 Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
- 5.0 ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB**
- 5.1 Auf den gem. § 9(1) Nr. 25 b festgesetzten Flächen (Flur 2, Flurstück 7 und 25) ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und bei Ausfällen durch Gehölzarten aus Artenliste 5.4 zu ersetzen.
- 5.2 Auf der gem. § 9(1) Nr. 25 a festgesetzten Fläche (Flur 2, Flurstück 7) sind standortgerechte Laubgehölze aus Artenliste 5.4 zu pflanzen. Dabei ist pro 200 qm mindestens 1 großkröniger Baum zu pflanzen.
- 5.3 Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ist außerhalb des engeren Spielbereichs als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und randständiger Bepflanzung aus freiwachsenden Gehölzgruppen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Bei Gehölzgruppenpflanzungen sind standortgerechte, ungiftige Laubgehölze aus Artenliste 5.4 zu verwenden.
- Zum Mümlingufer hin soll wegen des hohen Spiel- und Erlebniswertes für Kinder eine teilweise Offenheit aufrechterhalten werden.
- 5.4 Artenliste standortgerechter Gehölzarten:

<b>Bäume</b>	<b>Sträucher</b>
Acer campestre (Feldahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Buddleja davidii (Fledderspeer)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Aesculus hippocastanum (Fußkastanie)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	I Cornus sanguinea (Flehtornstrauch)
Fraxinus excelsior (Eiche)	Corylus avellana (Hasel)
Quercus robur (Eiche)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)	I Eonymus europaeus (Pfaffenhut)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	I Ligustrum vulgare (Flechteibe, Liguster)
Sorbus domestica (Speierling)	I Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Malus sylvestris (Holzapple)
Obst- und Nußbaumhochstämme	Pyrus communis (Wildbirne)
	Rosa canina (Hundsrose)
	Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
	Rosa rugosa (Kartoffelrose)
	Salix caprea (Salweide)
	Syringa vulgaris (Flieder)
	I Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	I Viburnum opulus (Schneeball)

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- 1.0 DACHGESTALTUNG**
- 1.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dächer müssen mit Tonziegeln oder Betonplatten in roten oder rotbraunen Farben gedeckt werden.
- 1.3 Die Dachneigung muß 45° bis 50° (Alteinteilung) betragen. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung von jedoch mindestens 30° zugelassen werden.
- 1.4 Kniestücke sind bei Gebäuden, die entlang der Mümling-Grumbacher-Straße errichtet werden, unzulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und entlang der anderen Dorfstraßen sind Kniestücke zulässig.
- 1.5 Die Errichtung von Gauben ist in Form von Schieppgauben oder Satteldachgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt maximal dreißig Prozent der Gesamtbreite der Dachseite, auf der sie errichtet sind, ausmachen.
- 1.6 Die Dachüberstände sind am Ortsgang mit max. 0,25 m und an der Traufe mit max. 0,50 m festgesetzt.
- 1.7 Dachhänge sind zur Straßenseite hin nicht zulässig.
- 2.0 SOCKEL**
- 2.1 Alle Gebäude sind mit einem Sockel von 0,6 m - 1,0 m Höhe zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäudeanteile in denen sich Garagen befinden und Nebenanlagen.
- 2.2 Sockel dürfen nicht mit Etemit, Kunststoffverkleidungen oder Fliesen verblendet werden.
- 3.0 FENSTER**
- 3.1 Alle Fenster sind so zu gestalten oder durch Sprossen, Flügel oder ähnliches zu unterteilen, daß sich insgesamt oder in den Unterteilungen stehende Formate ergeben.
- 4.0 FASSADEN**
- 4.1 Fassaden sind entweder zu verputzen, als Sichtfachwerk oder Natursteinmauerwerk zu errichten oder mit Holzschindeln bzw. Holzverschalungen zu verkleiden.

### VERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat am 23. 3. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 3.4. 1997.  
Höchst, den 09.03.99 Bürgermeister

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf dem Schreiben vom 6. 7. 1992.  
Höchst, den 09.03.99 Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB vom 16. 06. 1997 bis 27. 06. 1997.  
Höchst, den 09.03.99 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 21. 07. 1997 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf in der Begründung hat nach örtlicher Bekanntmachung vom 25. 08. 1997 bis 26. 09. 1997 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.  
Höchst, den 09.03.99 Bürgermeister

**Satzung**  
Der Gemeinderat hat am 25. 01. 1999 über die vorliegende Begründung und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 1(1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Höchst, den 09.03.99 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am 12. 02. 1999.  
Höchst, den 09.03.99 Bürgermeister

### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
Mümling, den ..... Der Landrat des Odenwaldkreises, Katasteramt:

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.1997 (BGBl. I, S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 1990, S. 127)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.93 (GVBl. I 1993 S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145)

Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1994 (GVBl. I, S.772)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1998 (GVBl. I, S. 282, 270)

Mümling-Grumbacher Straße I, 99.83.1999

**Gemeinde Höchst i.Odw.**

### Bebauungsplan "Mümling-Grumbacher-Straße I"

**Bearbeitung:**  
BP024-00  
Februar 1999

**Eichler + Schauss + Partner**  
Architekten u. Stadtplanner GbR mbH  
Erbacher Straße 4  
64283 Darmstadt  
Tel. 06151 - 17660