



Gemeinde : Höchst i.Odw.
 Gemarkung : Höchst
 Flur : 9
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht geprüft worden.
 Maßstab 1:1.000
 Michelstadt, den 20.01.1986
 Der Landrat
 des Odenwaldkreises
 Katasteramt

Stand: 7.3.85 Bestand
 30.7.85 Entwurf
 13.1.86 Überarbeitung
 25.5.86 Änderung
 1.10.86 Satzungsentwurf

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO		Plangebietsgrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche		Baugrenze n. § 23 (3) BauNVO
	Straßenverkehrsfläche Grundstückseinfahrt, Einfahrtbereich		Baulinie n. § 23 (2) BauNVO
	Fläche für Garagen Einseitige Grenzbebauung auch ohne Zustimmung der Nachbarn zulässig mit Leitungsrecht n. § 1090 BGB zu belastende Fläche		Parzellierungsvorschlag
	vorh. Baum, Strauch		Abwassersammler (vorh.)
			offene Bauweise n. § 22 BauNVO
			Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse Grundflächenzahl n. § 19 BauNVO
			Geschöfflächenzahl n. § 20 BauNVO
			Mindestgröße der Baugrundstücke
			Grenze unterschiedlicher Nutzung
			Bindung zum Anpflanzen von Gehölzen Baum, Strauch

FESTSETZUNGEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG :
 Allgemeines Wohngebiet (WA) n. § 4, BauNVO - Die Zulassung von Läden, Wirtschaften u.a. (Abs. 2, Nr. 2+3) wird auf Ausnahmen beschränkt. Die Ausnahmen nach Abs. 3, Nr. 1, 3 und 5 (Behreibungsbetriebe, Verwaltung, Sportanlagen, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

GFZ : 0,5 GRZ : 0,3
 Anzahl der Vollgeschosse : höchstens 2
 Firsthöhe über Gelände : höchstens 8,50 m
 DACH-form : Satteldach (versetzte Anordnung ebenfalls zulässig)
 -aufbauten : Spitzgäuben zulässig
 -neigung : mehr als 40 Grad
 -firstrichtung : senkrecht zur Straße
 -eindeckung (Farbe) : rot

BAUWEISE : offene Bauweise, Hausgruppen zulässig
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die vorhandene Gebäudeflucht der Oberhöchster Straße wird auf der Nordseite durch eine Baulinie im Abstand von 5 m von der Straßengrenze weitergeführt. Auf der Südseite der Oberhöchster Straße ist das unmittelbar an den Bestand anschließende Grundstück durch eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgelegt.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE : mindestens 500 m², nördlich des Gehweges : 375 m²

STELLPLATZE : Abstand zwischen Garage und straßenseitiger Grundstücksgrenze mindestens 4,50 m. Beidseitige Grenzbebauung mit Garagen oder Stellplätzen im Einvernehmen der Nachbarn zulässig. Auf den gesondert gekennzeichneten Flächen ist eine Grenzbebauung mit Garagen (auch mit geneigtem Dach) zulässig. Die Zustimmung der Nachbarn bei nur einseitiger Bebauung ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

VERKEHRSLÄCHEN : Neugeparzelle Oberhöchster Straße : Fahrbahn b = 5,00 m mit beidseitigen Gehwegen à 1,75 m; Wendeplatz mit b=18m. Gehweg zwischen Oberhöchster Straße und Bismarckstraße auf der Trasse des Abwasserkanals : b=3m

VERSÖRGNUNGSLIETUNGEN : Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum anzulegen.

BEGRÜNDUNG VON LEITUNGSRECHTEN : Zur Sicherung der Trasse eines Fernmeldekabels ist eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. § 1090 BGB zugunsten der Deutschen Bundespost zu begründen. Geltungsbereich : Ein 2 m breiter Geländestreifen - südlich an Parzelle Flur 9, Nr. 285/4 angrenzend - zwischen der Oberhöchster Straße und des westlichen Plangebietsrand, parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze von Parzelle Flur 9, Nr. 285/4 verlaufend.

GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN : Vorhandene Bäume im nichtüberbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.
- BINDUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN :
 A. Auf Privatgrundstücken : Auf den gekennzeichneten Flächen sind zur Gestaltung des Straßenraumes Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen. Zur Anpflanzung sollen hochstämmige Bäume der Arten APFEL, KIRSCHEN, PFLAUME, MAL- oder SCHWARZWEIß kommen. Es sind mindestens drei Bäume pro Grundstück anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 B. Entlang der L 3106 westlich der Einmündung des Gehweges in die Bismarckstraße sowie entlang der Grundstücksgrenzen zum Bahndamm : Es ist eine dreireihige Gehölzpflanzung mit Pflanzen der Gattungen FELDLEINER (Amelanchier) und ZWERTSCHPEL (Cotoneaster), Sträuchern der Arten KORNELKIRSCHEN (Cornus mas), PFAFFENHÜTCHEN (Euonymus europaeus), SANDDORN (Hippophae rhamnoides), VOGELKIRSCHEN (Prunus avium), GEMEINER SCHNEEBALL (Viburnum opulus) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren.
 C. Zur Eingrünung von Verkehrsflächen : Es sind Bäume der Arten SILBERLINDE (Tilia tomentosa) Signatur: T, FELDAHORN (Acer campestre) A, SPIELERLING (Sorbus domestica) Sd, EBERESCHEN (Sorbus aucuparia) Sa, MEHLBEERE (Sorbus aria 'Majestica') oder (Sorbus thuringiana) Sa anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN : Einfriedungen der Grundstücke : Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m, die Gesamthöhe höchstens 1,20 m betragen.

VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Beschlüsse der Gemeindevertretung gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erstellt:
 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS n. § 2, (1) BBauG vom 18.12.84. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 8.2.85 im Mümlingboten.
 Höchst i. Odw. 1. Dez. 1985
 Der Gemeindevorstand

AUSLEGUNGSBESCHLUSS über den Planentwurf n. § 2a (6) BBauG vom 2.10.85. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am 18.10.85 im Mümlingboten. c. Auslegung vom 28.10. bis zum 29.11.1985.
 Höchst i. Odw. 1. Dez. 1986
 Der Gemeindevorstand

BESCHLUSS über vorgebrachte ANREGUNGEN und BEDENKEN vom 3.11.86. Den Einsendern wurde der Beschl. am 21.11.86 mitgeteilt.
 Höchst i. Odw. 1. Dez. 1986
 Der Gemeindevorstand

SATZUNGSBESCHLUSS n. § 10 BBauG am 3.11.1986
 Höchst i. Odw. 1. Dez. 1986
 Der Gemeindevorstand

GENEHMIGUNG n. § 11 BBauG durch den Regierungspräsidenten am 24. FEB. 1987
 mit den Auflagen der Vfg. vom 24. FEB. 1987
 Nr. V13-61 d 04/01
 Darmstadt, den 24. FEB. 1987
 Der Regierungspräsident im Auftrag

BEKANNTMACHUNG des INKRAFTTRETENS n. § 12 BBauG. am im Mümlingboten.
 BPO10-00

Oberhöchster Straße
24.02.1987 20

Gemeinde Höchst i. Odw.

Bebauungsplan Oberhöchster Straße

bestehend aus: 1 Blatt Planzeichnung,
7 S. Begründung

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 9 BBauG
(BGBl. I S. 2256 berichtigt und zuletzt geändert am 18.2.1986 BGBl. I S. 265)

DIPL.-ING. Harald Hoppe

Ingenieurbüro Höchst i. Odw.

Festsetzung gemäß § 9a Abs. BBauG
 Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind erst dann zulässig, wenn eine Überprüfung - des durch die Erweiterung des Plangebungsbereiches berührende Entwässerungssystem einschließlich der Regenwasserableitungen - nach den jeweils neuesten Richtlinien gem. § 43 HWG erfolgt ist und evtl. erforderlich werdende Sanierungsmaßnahmen im Kanalsystem sowie Regenrückhaltebecken geplant und finanziell gesichert sind.

Folgende Ausnahme kann gem. § 9a Abs. 2 BBauG zugelassen werden und ist wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für den Zeitraum bis zum Wegfall der Festsetzung gemäß § 9a Abs. 1 BBauG ist die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, wenn eine ausreichend dimensionierte Abwassersammelgrube errichtet wird und die dauernde unschädliche Beseitigung der Abwässer, durch die nach § 45b HWG abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaften übernommen wird. -