

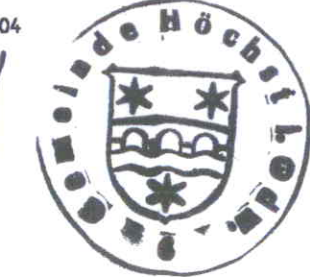
GEMEINDE HÖCHST i. ODW.
 BEBAUUNGSPLAN (§ 8 BAUGB)
 "OBERLEHRER-WOLF-STRASSE", FLUR 9, FLURSTÜCK 416

Verfahrensschritte und Beschlüsse

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15. Dez. 2003 nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11. Feb. 2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 11. Feb. 2004 in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Vorentwurfes in der Zeit vom 23. Feb. 2004 bis einschließlich 23. Apr. 2004 durchgeführt, was bei der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses mit bekannt gemacht wurde.
- Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Durchführung der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte am 15. Dez. 2003.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über das Vorhaben mit Schreiben vom 29. Dez. 2003 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- Die Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen sowie die Beschlussfassung über die förmliche Öffnung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 07. Juli 2004.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11. Feb. 2004 bis einschließlich 23. Apr. 2004 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 11. Feb. 2004 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
- Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29. Dez. 2003 von der Auslegung benachrichtigt worden.
- Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen sind durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07. Juli 2004 geprüft worden.
- Das Prüfergebnis ist denjenigen, welche Anregungen vorgebracht hatten, mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanentwurf in ihrer Sitzung am 07. Juli 2004 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.
- Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach HBO und GAVO wurden gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) von der Gemeindevertretung am 07. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung vorstehender Verfahrensschritte wird hiermit bescheinigt:
 Höchst i. Odw., den 27. Juli 2004

Bürgermeister
St. Karg
 ERSTER BEIGEORDNETER



Oberlehrer-Wolf-Straße
 07.07.2004

13 Aufgrund des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 07. Juli 2004 wird hiermit die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Höchst i. Odw., den 08. Juli 2004.

Bürgermeister
St. Karg
 ERSTER BEIGEORDNETER



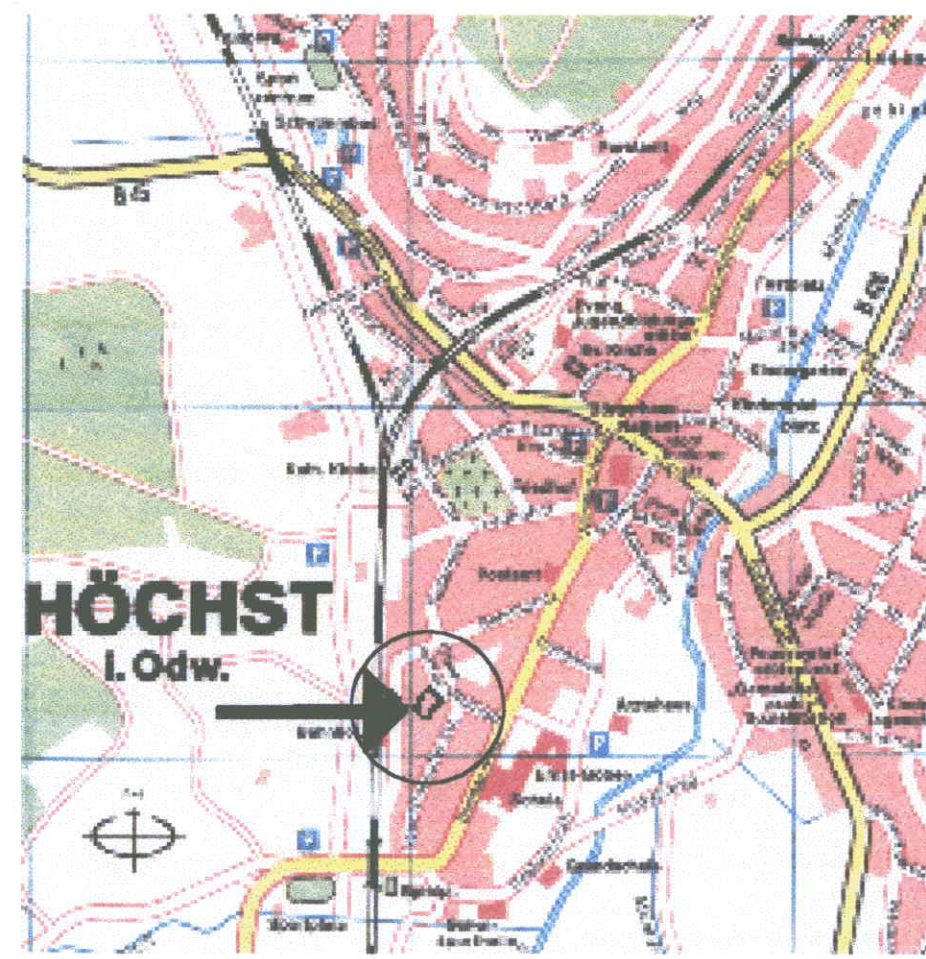
14 Der Bebauungsplan wurde am 09. Juli 2004 öffentlich bekannt gemacht. Gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Höchst ist er damit in Kraft getreten.

Höchst i. Odw., den

Bürgermeister
St. Karg
 ERSTER BEIGEORDNETER



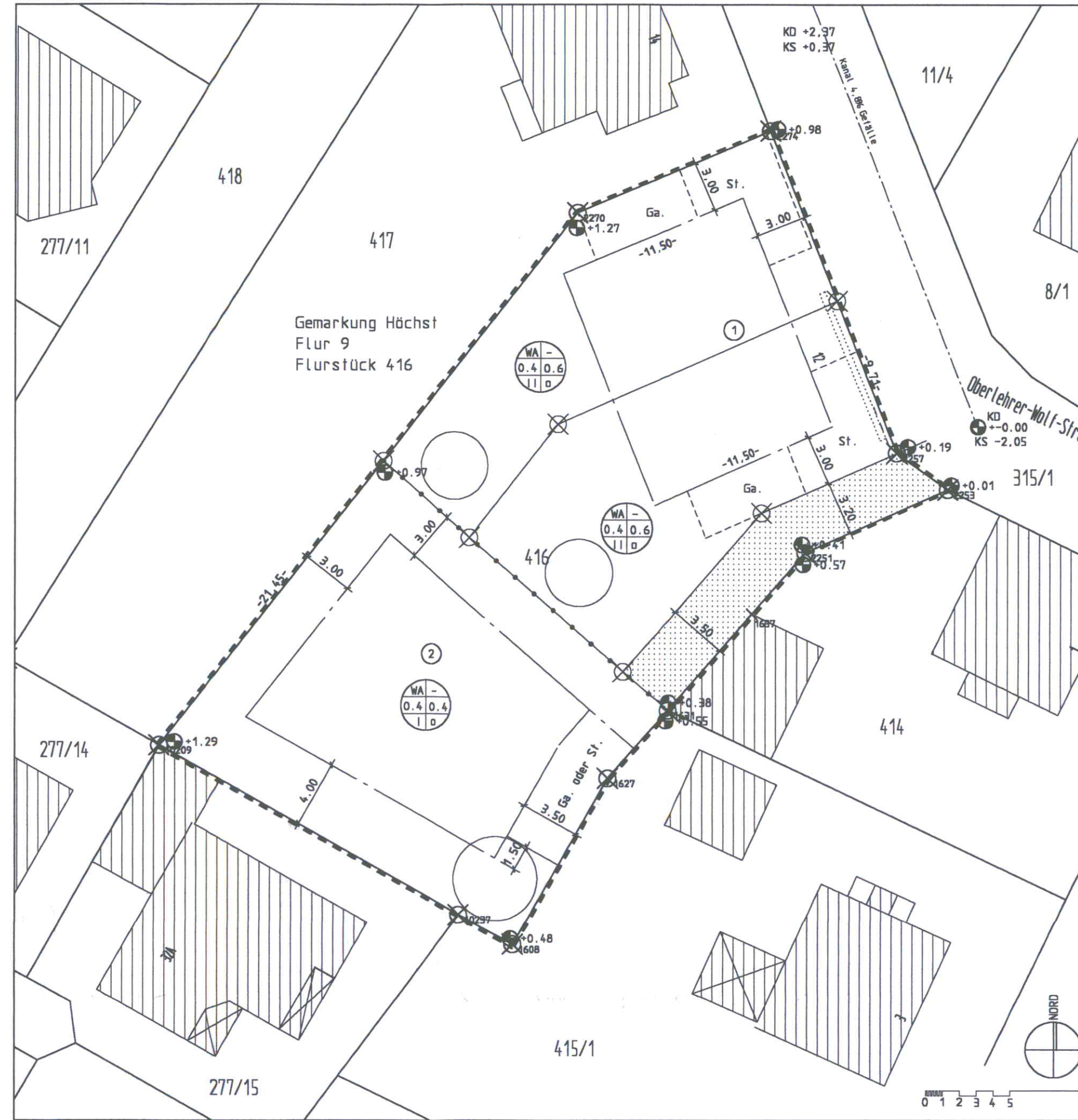
BPO7-00



ORTSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN
 M 1:1000



LAGEPLAN
 M 1:250

BEGRÜNDUNG

Der Ortsbereich in der Nachbarschaft des Bebauungsplans ist gekennzeichnet von tiefen Grundstücken mit überwiegender Wohnbebauung.

Die Bebauung der umliegenden Parzellen konzentriert sich straßenseitig entlang der Oberlehrer-Wolf-Straße und der Oberhöchster Straße. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke dienen als Gartenflächen, bzw. sind mit Nebengebäuden bebaut. Westlich der Parzelle befindet sich ein bepflanztes Wohngebiet mit kleineren Grundstücken und verdichteten Gebäudeanordnungen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, auf der angegebenen Parzelle eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die das Grundstück in seiner Tiefe ausnutzt, so daß neben einem Wohngebäude an der vorhandenen Ortsstraße ein weiteres im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden kann.

Dieser Bebauungsplan soll Art, Umfang und die Erschließung des Gebietes sicherstellen.

Für diesen Ortsbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Eine Genehmigung des Vorhabens gemäß Par. 34 BauGB ist aufgrund der Ausnutzung des Grundstücks und Anordnung von Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich problematisch.

Gegenwärtig ist die Parzelle straßenseitig mit einem Gebäude bebaut, der rückwärtigen Teil als Grünland angelegt. Durch das Vorhaben würde das Grundstück höher ausgenutzt werden. Jedoch innerhalb der Obergrenzen der durch Par. 17 BauNVO festgelegten Grenzen.

Das Grundstück liegt an der ausgebauten Oberlehrer-Wolf-Straße, über die es erschlossen wird. Auf dem Grundstück selbst entsteht ein Wohnweg der den Zugang von der Oberlehrer-Wolf-Straße zu der im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Bebauung herstellt. Die Ver- und Entsorgungsteilungen der Gebäude werden an die in der Oberlehrer-Wolf-Straße vorhandenen Leitungen angeschlossen.

FESTSETZUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 4221, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, mit der Änderung vom 22.04.1993)

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274 vom 25. Juni 2002)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 9 (1) BauGB i. v. m. BAUNVO

Gebiet ①

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)
 Offene Bauweise (§22(2) BAUNVO)
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16(2) 3. BAUNVO)
 Grundflächenzahl 0,4 (§16(2) 1. BAUNVO)
 Geschöflächenzahl 0,6 (§16(2) 2. BAUNVO)
 Höhe der baulichen Anlagen (§16(2) 4. BAUNVO):
 Traufhöhe max. 7,00m über Geländeoberfläche

Gebiet ②

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)
 Offene Bauweise (§22(2) BAUNVO)
 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze (§16(2) 3. BAUNVO)
 Grundflächenzahl 0,4 (§16(2) 1. BAUNVO)
 Geschöflächenzahl 0,4 (§16(2) 2. BAUNVO)
 Höhe der baulichen Anlagen (§16(2) 4. BAUNVO):
 Firsthöhe max. 9,00m über Geländeoberfläche

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dächer
 Dachform: Satteldach, Walmdach, Pulldach
 Dachneigung: 20° - 40°
 Bei Carport- und Garagendächer sind ausnahmsweise begrünte Flachdächer zugelassen.
 Dachgauben/Zwerchhäuser sind zulässig bis max. 1/2 der Gebäude- bzw. Dachlänge
 Max. Firsthöhe im rückwärtigen Bereich H=9,00 m gemessen an Traufseite und Gebäudemitte über natürlichem Gelände

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% als Grünfläche anzulegen und mit mindestens einem großkronigen Baum zu bepflanzen.
 Massive Grundstückseinfassungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 zulässig.

- Regenwassernutzung
 Es sollen Regenwasserzisternen eingebaut werden.
 Die Zisternengröße soll mindestens 20 Liter je qm Dachfläche, jedoch mindestens 2000 Liter betragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- Bauliche Anlagen
- Abriß baulicher Anlagen
- Flurstücksgrenzen
 z.B. 17/1 Flurstücknummern

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Baugrenze, Par. 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Fläche für Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
- Fläche für Stellplätze, § 9 (1) 4. BauGB
- Private Erschließungsfläche
 Erschließung für rückwärtige Bebauung ausschließlich über gekennzeichnete Fläche
- Art der Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB WA § 4 BauNVO
 Nebenanlagen gem. § 14 (2) die der Versorgung des Gebietes dienen sind zulässig. (BauNVO)
- Maß der Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB GRZ § 17(1) BauNVO
- Maß der Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB GFZ § 17(1) BauNVO
- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO

- ① im gekennzeichnetem Bereich überbaubarer Grundstücksfläche Traufhöhe max. 7,00 m über Geländeoberfläche
- ② im gekennzeichnetem Bereich überbaubarer Grundstücksfläche Firsthöhe max. 9,00 m über Geländeoberfläche
- Großkroniger Laubbaum, zur Begrünung des Gebietes

SPURK + KARG Architekt Dipl.-Ing. Niklaus J. Spurr
 ARCHITEXTEN + INGENIEURE
 FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 10 64732 BAD KÖNIG TEL: 06063/913082 FAX: 06063/913084

Baufeld:	GEMEINDE HÖCHST i. ODW. BEBAUUNGSPLAN (§ 8 BAUGB) "OBERLEHRER-WOLF-STRASSE"	Dat./Gez.: 15.10.03 AK Mastab: 1 : 250, 500
Projekt:	BV: OBERLEHRER-WOLF-STRASSE FLUR 9, FL. ST. 416 64739 HÖCHST / ODW BH: BÄCKER/KARG GbR, 64739 HÖCHST	Zeichn.-Nr.: B1