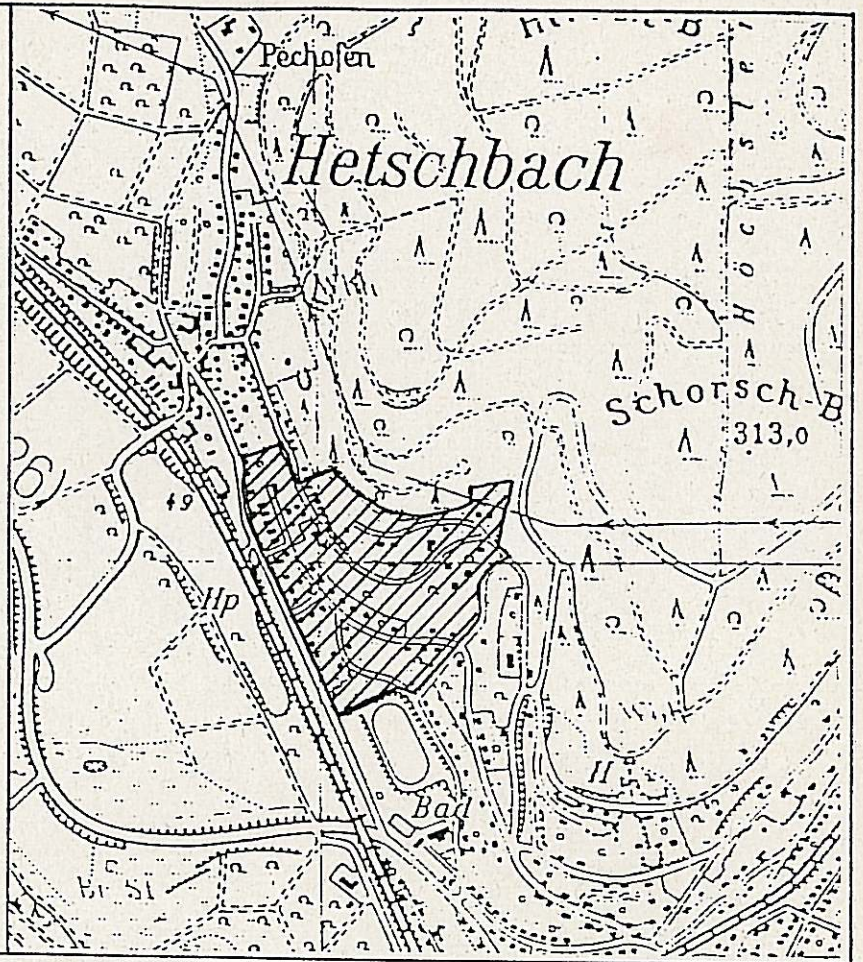


PLANÜBERSICHT
unmaßstäblich

 Lage des BBPL



GEMEINDE HÖCHST i. ODW. ORTSTEIL HETSCHBACH

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'SCHAFHECKE - HETSCHBACH'

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GEM. § 2 BauGB

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand

AUFGESTELLT DURCH: GEMEINDE HÖCHST

Aut. Bürgermeister

BP 034 - 07

DATUM:

12. OKTOBER 2001

B-Plan Schöfheide
 Heidebad St. 2001

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

Im Folgenden sind alle – auch die unveränderten - Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
 Gem. § 9 (1) Ziffer 2 bzw. § 9 (2) BauBG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise gem. § 9 (1) BauGB	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977 <i>neuesten Fassung</i>
	§ 9 (1) BauGB	Zahl der Vollgeschosse max. Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ		
0.1	öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) BauGB	1	-	-	o	Sportplatz; bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Funktion des Sportplatzes dienen
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	2	0,4	0,6	o	Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Gem. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
4.2		2	0,4	0,8	o	Gem. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

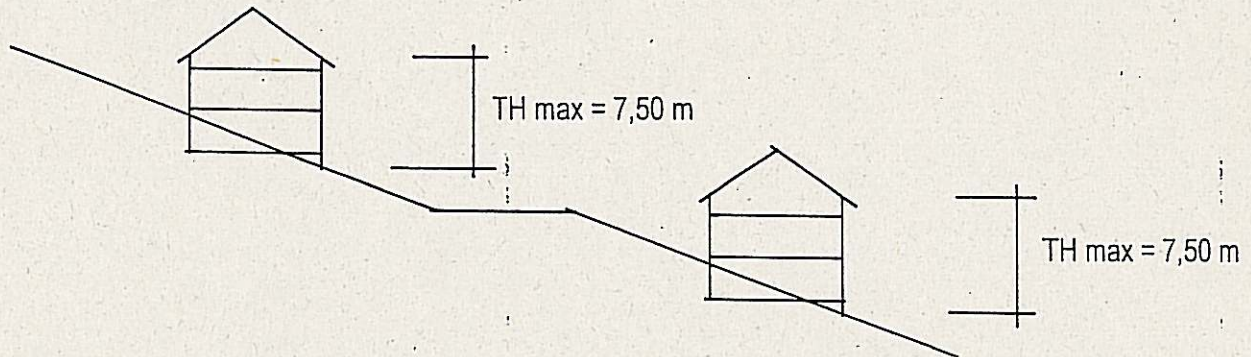
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung festgesetzt. In besonderen Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

1.1.2 Höhenlage der Gebäude:

Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt des natürlichen

Geländes, gemessen in der Gebäudemitte.

Die max. zulässigen talseitigen Traufhöhen betragen:



1.1.3 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. des talseitig untersten Wohngeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talseits der Straße nicht mehr als 0,10 m unter und bergseits der Straße nicht mehr als 0,50 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Gebäudemitte.

1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.5 Die der Versorgung des dienenden Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen.

1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 8,00 m und einer mittleren Höhe bis max. 3,00 m sind an der im Plan festgesetzten Stelle in der Regel unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle (abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bzw. Anordnung der Garage im Bauwuch gem. § 6 (11) Abs. 1 HBO, 13. Aufl.), oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit vorgesehen, sind sie als Doppelgaragen zu errichten.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 4,50 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten. In Ausnahmefällen sind auch geringere Abstände zulässig.

1.2.2 Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschoß der baulichen Anlagen sind – sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen – zulässig.

1.2.3 Es dürfen mit Genehmigung des Kreisbauamtes statt Garagen auch Stellplätze oder Carports errichtet werden.

1.3.0 Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

1.3.1 Sichtdreiecke an Einmündungen von Verkehrsstraßen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Höhe von 1,00 m über Straßenmitte darf nicht überschritten werden. Ihre Nutzung entspricht ansonsten einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

1.4.0 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB

1.4.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhenlage und die Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Gemeindebauamt erfragt werden.

1.5.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.5.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – auch außerhalb der überbaubaren Fläche – wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Ausnahmen in besonderen Fällen können zugelassen werden.

1.6.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB

1.6.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden einheimische Laubbäume, z.B.: Platane, Kastanie, Ahorn.

1.7.0 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (I) Ziffer 25 b) BauGB

1.7.1 Der auf dem Grundstück Parzelle Nr. 91 vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

1.7.2 Die 4 Flurstücke 91/1 bis einschließlich 91/4 sind Wald gem. § 1 Hess. Forstgesetz und dauerhaft als Waldrand zu erhalten und zu bewirtschaften, so daß eine max. Wuchshöhe der Bäume auf diesen Waldrandgrundstücken von 15 bis 20 m nicht überschritten wird.

1.8.0 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

1.8.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte und durch Planeintrag gr + fr + lr näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Höchst i. Odw. zu belasten (Kanaldurchmesser 300 mm).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauBG in Verbindung mit § 87 HBO

2.0.1 Waldrand

Bei baulichen Maßnahmen (Dachausbau, Aufstockung, An- und Umbau, etc.) auf Grundstücken nördlich der Straße Am Südhang ist die erhöhte Gefährdung durch umstürzende Bäume dadurch zu reduzieren, daß erhöhte statische und konstruktive Maßnahmen zu planen und auszuführen sind (Lastfall Baumsturz)

2.1.0 Dächer

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer, mit einer Dachneigung von 18° bis 40° alter Teilung.

Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.1) gilt für die Hauptfirstrichtung.

Ausnahmen bezüglich der Hauptfirstrichtung können zugelassen werden.

2.1.2 Entfällt

2.1.3 Drempel sind bis 1,00 m zulässig (gemessen bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut)
Überschreitungen der Drempelhöhe aufgrund eines Fassadenversatzes können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

2.1.4 Dachaufbauten sind zulässig in einer Gesamtbreite von maximal 50% der Dachlänge.
Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Firstlinie gestattet.

2.1.5 Freistehende Garagen und Sammelgaragen können auch flach abgedeckt werden.

2.1.6 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten (rot bis rotbraun) Dachsteinen zu decken.
Bei Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.2.0 Farbige Kunststoffe und Verglasungen

2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Wohngebäuden und Garagen – mit Ausnahme der Fenster- und Türflächen – sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile z.B für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer und Balkonbrüstungen nicht gestattet.

2.3.0 Einfriedigungen

- 2.3.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis max. 1,50 m Höhe) sind zulässig
a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchbepflanzungen
b) Holzstaketenzäune
- 2.3.2 Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hanglage dieses erfordern.
- 2.3.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht – und Holzzäune bis 1,00 m Höhe zu verwenden. Maschendrahtzäune sollen durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.4.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 2.4.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.
- 2.4.2 Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe von über 6,00 m hinter der 6 m – Linie zulässig.

2.5.0 Mülltonnenabstellplätze

- 2.5.1 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

2.6.0 Solaranlagen

- 2.6.1 Solaranlagen sind zulässig, soweit sich diese in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.

2.7.0 Niederschlagswasser

- 2.7.1 Bei Baumaßnahmen soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verwertet werden.
Es wird empfohlen, sofern dies von der Grundstückslage und –größe her möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1.0 Außenwände

- 1.1. Alle für den Außenputz vorgesehenen Wandflächen sollen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung verputzt werden.

- 2.0 Die Festsetzung der Ziffer 1.7.1 geht auf folgende Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 19.8.1975 Az.: I 10 – 61d 02/01: „ Die derzeitige Parzelle 91 ist z.Zt. noch Wald. Deshalb können Baugenehmigungen für Wohngebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur erteilt werden, wenn ein Mindestabstand zur Waldgrenze von 15 m sichergestellt ist.“
- 3.0 Die folgenden Hinweise gehen zurück auf die Stellungnahme des Kreisausschusses vom 24.9.1979.
- 3.1 Der alte Baumbestand nördlich des Baugebietes ist zur Wahrung des Landschaftsbildes zu erhalten.
- 3.2 Die Eigentümer der anschließenden Grundstücke müssen mit Einreichung des Bauantrages Haftungsausschließungserklärungen gegenüber den Waldbesitzern vorlegen.
- 3.3 Der folgende Hinweis geht zurück auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde, Forstamt Höchst, vom 27.06.2001:
Die 4 Flurstücke 91/1 bis einschließlich 91/4 sind Wald gem. § 1 Hess. Forstgesetz und dauerhaft als Waldrand zu erhalten und zu bewirtschaften, so dass eine max. Wuchshöhe der Bäume auf diesen Waldrandgrundstücken von 15 bis 20 m nicht überschritten wird.
- 4.0 Der folgende Hinweis geht zurück auf die Stellungnahme der DB Netz AG, Frankfurt, vom 5.Juli 2001:
Es ist zu beachten, daß durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Es wird besonders auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.