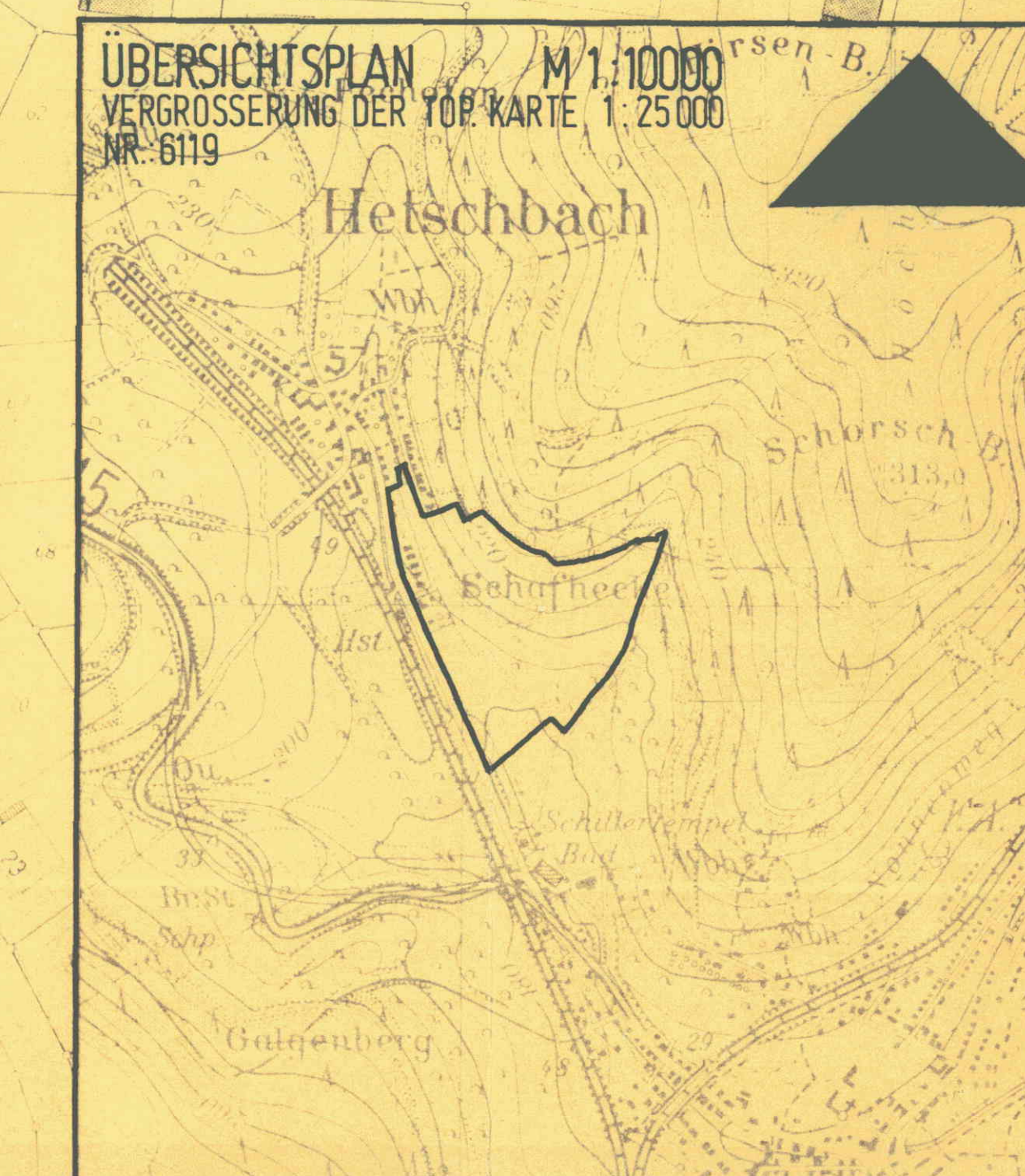
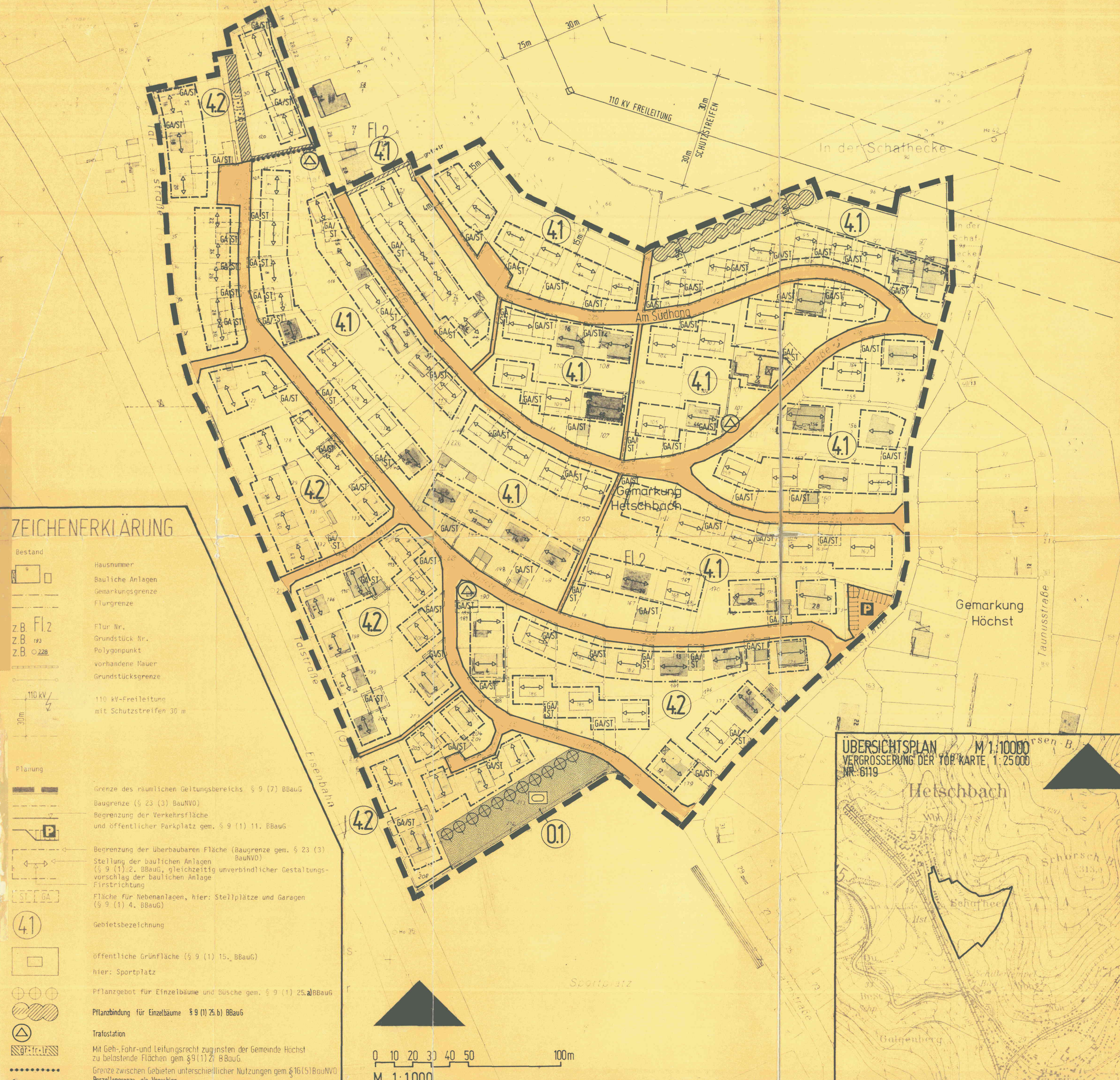


ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand**
- Hausnummer
 - Bauliche Anlagen
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flur Nr.
 - Grundstück Nr.
 - Polygonpunkt
 - vorhandene Mauer
 - Grundstücksgrenze
 - 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen 30 m
- Planung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBAuG
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Begrenzung der Verkehrsfläche und öffentlicher Parkplatz gem. § 9 (1) 11. BBAuG
 - Begrenzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBAuG), gleichzeitig unverbindlicher Gestaltungsvorschlag der baulichen Anlage
 - Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BBAuG)
 - Gebietsbezeichnung
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15. BBAuG)
 - hier: Sportplatz
 - Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche gem. § 9 (1) 25. a) BBAuG
 - Pflanzenbindung für Einzelbäume § 9 (1) 25. b) BBAuG
 - Trafostation
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Höchst zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21. BBAuG
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Parzellengrenze als Vorschlag



BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLANZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBAuG

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max.	Grundflächenzahl	Flächeninhalt	Flächeninhalt	Flächeninhalt	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen.
§ 9 (1) 1 BBAuG	1	0,3	4	0	0	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. SEP. 1977
01 öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BBAuG	1	0,3	4	0	0	Sportplatz; bauliche Anlagen sind nur zulässig soweit sie der Funktion des Sportplatzes dienen
41 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	1	0,3	4	0	0	Gem. § 1 (4) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3). BauNVO nicht zulässig.
42	2	0,3	0,5	0	0	offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBAuG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen** ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugsfläche für die Höhenlage** der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Wohngeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talwärts der Straße nicht mehr als 0,10 m unter und oberhalb der Straße nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßenniveau bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenniveaumitte des Baugrundstückes.**
- 1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen** sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.1.5 Die der Versorgung des 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. BBAuG
- 1.2.1 Garagen** mit einer Länge bis zu 7 m und einer Höhe bis 2,50 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 Bauseit gem. § 7 (5) HBO), oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit vorgesehen, sind sie als Doppelgaragen zu errichten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten.
- 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 Stellplätze** errichtet werden.
- 1.3.0 Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind** und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 10. BBAuG
- 1.3.1 Sichtdreiecke an Einmündungen von Verkehrsstraßen** sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Höhe von 1,00 m über Straßenniveau darf nicht überschritten werden. Ihre Nutzung entspricht ansonsten einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.4.0 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11. BBAuG in Verbindung mit § 9 (2) BBAuG
- 1.4.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhenlage und die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal** müssen vor Einreichung der Baununterlagen 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.
- 1.6.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BBAuG
- 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. Vorgesprochen werden einheimische Laubbäume, z.B.: Platane, Kastanie, Ahorn.**
- 1.7.0 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** gem. § 9 (1) Ziffer 25 b) BBAuG
- 1.7.1 Der auf dem Grundstück Parz. Nr. 91 vorhandene Baumbestand** ist zu erhalten.
- 1.8.0 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 21. BBAuG
- 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) BBAuG in Verbindung mit § 118 HBO

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, gem. § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO**
- 2.1.0 Dächer**
- 2.1.1 Zulässig sind Satteldächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer, mit einer Dachneigung von 18° bis 28° alter Teilung. Der Richtungsfall für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.1) gilt auch für die Hauptfirstrichtung. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig.**
- 2.1.2 Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Zusammenhang mit der darunterliegenden Wohnung zulässig.**
- 2.1.3 Drempele sind bis 25 cm zulässig. Entsteht ein Drempele aufgrund eines Fassadenvorsatzes, so darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, soweit kein Vollgeschos nach § 2 (4) HBO entsteht.**
- 2.1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäuelänge und bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Firstlinie gestattet. Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach (max. 3%) abzudecken. Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten (rot bis braun) 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 maximal 1,00 m Höhe) sind zulässig:**
- Rasenkantenteile mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen
 - Holzzaune
- 2.3.2 Massive Grundstückseinfriedigungen und Stützmauern** sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hanglage dieses erfordern.
- 2.3.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen** sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzaune bis 1,00 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseitig 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 diese sich in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.
- Hinweise und Empfehlungen**
- 1.0 Außenwände**
- 1.1 Alle für Außenputz vorgesehene Wandflächen** sollen spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung verputzt werden.
- 2.0 Die Festsetzung der Ziffer 1.7.1 geht zurück auf folgende Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 19.8.1975 Az.: I 10 - 61d 02/01: "Die derzeitige Parzelle 91 ist z.Z. 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 Kreis Ausschusses 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 Bauntrages Haftausschlussklärungen gegenüber den Waldbesitzern vorlegen.
- * Ausnahmen von der angegebenen Firstrichtung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch allgemein möglich.**

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES gem. § 9 (7) BBAuG

Folgende Grundstücke der Flur 2 fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hetschbach/Schafhecke:

Flur 2, Nr.: 29 - 30; 39/1; 40; 41/1; 41/2; 41/3; 40; 49; 70; 73/1; 74/1; 76/1; 78; 79; 81 - 85; 86; 87; 91 - 95; 96; 97; 98; 99/1; 97/2; 114 - 125; 127/1; 128 - 140; 141/1; 141/2; 142 - 153; 154/1; 154/2; 155; 156/1; 156/2; 157/1; 158; 159; 160/1; 160/2; 161; 162; 164/1; 164/2; 165 - 167; 168/1; 168/2; 169 - 172; 173; 190; 191; 192; 193; 194 - 196; 199 - 201; 202 - 212.

PLANVERFAHREN

Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Grundstücke mit dem nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Genehmigung nach dem Stande vom 23. Juli 1981.

Höchst/Stad., den 23. Juli 1991

Aufgestellt gem. § 11 BauNVO auf Grund der öffentlichen Auslegung in der Sitzung vom 25.11.76/55.316

Höchst/Stad., den 20.7.1981

Der beschlossene Bebauungsplan wurde am 12.12.1981 im öffentlichen Auslegungsbüro der Gemeinde Höchst i. Odw. zur öffentlichen Einsicht ausgestellt.

Höchst/Stad., den 20.7.1981

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. hat in ihrer Sitzung vom 24.11.1979 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Hö 6 als öffentlich abzulegen. Der Bebauungsplan ist der Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. zur öffentlichen Einsicht ausgestellt.

Höchst/Stad., den 20.7.1981

Der beschlossene Bebauungsplan wurde am 24.11.1979 im öffentlichen Auslegungsbüro der Gemeinde Höchst i. Odw. zur öffentlichen Einsicht ausgestellt.

Höchst/Stad., den 20.7.1981

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 24.11.1979 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluss gefasst, das Ergebnis dieses Beschlusses wurde am 12.12.1981 im öffentlichen Auslegungsbüro der Gemeinde Höchst i. Odw. zur öffentlichen Einsicht ausgestellt.

Höchst/Stad., den 20.7.1981

Beschlossen als satzungsgemäß beschlossene Angelegenheit der Gemeindevertretung am 26.6.1980

Höchst i. Odw., den 20.7.1981

Genehmigt gem. § 11 BBAuG mit Verfügung vom 22.11.1981

Darmstadt, den 22.11.1981

Im Auftrag

Der Regierungspräsident

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 BBAuG und § 5 HGO am 10.11.1981 erteilt. Damit ist der Bebauungsplan seit 10.11.1981 rechtsverbindlich.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde

Höchst i. Odw., den 10.11.1981 - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. HÖ 6

SCHAFHECKE

Genehmigt mit der Auflage der Vg. vom 5. Nov. 1981 Az. V/3-61 d 04/01

Darmstadt, den 5. Nov. 1981

Der Regierungspräsident im Auftrage

DER GEMEINDE HÖCHST I. ODW.

Höchst i. Odw.

OT HETSCHBACH

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAuG

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSICHLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

HA: 11,92

BL GR 59,5x120,0

STADT UND REGIONALPLANUNG ARCHITECTEN DIPL.-INGENIEURE RAU LOHR WILDENROTH 61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437 02 GARLOFF/SR. DATUM 26.6.80

M 1:1000

8P034-00