

**Übersicht**



M 1:25000



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN N. 99(1) BauGB**

GEBIET	ART	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG			BEMERKUNGEN
		GESCHOSS-ZAHL	GRZ	GFZ	
4.1	Allgemeines Wohngebiet n. 94 BauNB	II	0,3	0,5	o = offene Bauweise
4.2		II	0,4	0,6	
4.3		II	0,4	0,8	
4.4		II	0,4	0,8	
6.1	Mischgebiet n. 96 BauNB	I	0,4	0,5	h = halboffene Bauweise. Die Bebauung der Grundstücksgränze zur Verkehrsfläche und einer weiteren Gränze ist zulässig.

1.01 Die Errichtung von Tankstellen ist unzulässig.  
 1.02 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig: 1. Eine Sporthalle, 2. ein Spielfeld 35x50m als Hartplatz, 3. Beleuchtungsanlagen zur Spieldaubeleuchtung (Masthöhe bis 15,0m).  
 1.03 Auf dem Grundstück Flur 3, Nr. 92/1 sind zulässig: 1. Spielfeld 70x10m als Rasenplatz (z.B. für Fußball), 2. Klein-spielfeld 43x80m als Rasenplatz, 3. Beleuchtungsanlagen zur Spieldaubeleuchtung (Masthöhe bis 15,0m), 4. Schwimmbad mit Liegewiese und Spielplatz, 5. Funktionsgebäude für technische Anlagen, Lager-, Geräte-, Saal- und Umkleekabinen sowie je ein Kiosk für baulich voneinander getrennte Sportanlagen. Das Schwimmbad ist gegen die Spielfelder und die Nachbargrundstücke durch eine 3-reihige Pflanzung einzufassen.  
 1.20 VERSORGENSANLAGEN n. 99(1) 13 BauGB  
 1.21 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN 1950 in der Verkehrsfläche zu verlegen.  
 1.22 Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden. Die Festsetzungen zur Gestaltbildung sind anzuwenden.  
 1.30 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE n. 99(1) 4 BauGB  
 1.31 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den gesondert festgesetzten Stellen als Grenzbebauung zulässig, wenn a. die Vorschriften zur Dachgestaltung eingehalten werden und b. die Gebäudeabmessungen UH/Traufhöhe = 5,00/7,00/25,0m eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist in diesen Fällen - auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich.  
 1.3.2 Eine Grenzbebauung mit Flachdach ist zulässig, wenn a. eine Nutzung des Flachdaches als Sitzplatz, Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist und b. das Einverständnis der Nachbarn vorliegt.  
 1.3.3 An bestehende als Grenzbebauung errichtete Garagen ist gem. § 17(1) BAO anzubauen.  
 1.3.4 An der Einfahrt ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 2,50m einzuhalten.  
 1.3.5 Im nicht überbaubaren Teil der Grundstücke haben der rückwärtigen Baugrenze sind diese Anlagen nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig, wenn der Abstand nach 1.3.4 nicht überschritten wird.  
 1.4.0 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN n. 99(1) 25a-b BauGB  
 1.4.1 Vorhandene Bäume in nicht überbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.  
 1.4.2 Zur Pflege des Landschaftsbildes sind auf privaten Grundstücken mindestens 3 hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
 1.4.3 Auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen ist eine reihige Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
 1.4.4 Zur Stadtneugestaltung sind die Verkehrsflächen an den gekennzeichneten Stellen durch hochstämmige Bäume zu bepflanzen, die auf Dauer zu erhalten sind.  
 1.4.5 Bei Neugestaltungen sind bevorzugt zu verwenden: **GEWÄSSER:** (acer pseudoplatanus), **ERPESCHEN:** (sorbus aucuparia), **FELDAMORN:** (acer campestre), **HAHNENKIEBE:** (carpinus betulus), **HOLZLINDEN:** (pyrus communis), **KUGELAHORN:** (acer platanoides), **MEHLBEERE:** (sorbos aria 'majolica' / - thuringiana), **ROBINIE:** (robinia pseudoacacia), **SPIEDELING:** (sorbus domestica), **VILDBAUM:** (malus communis), **WINTERLINDE:** (tilia cordata).  
 Zur Anpflanzung in Gewässernähe: **SCHWEIDE:** (salix cinerea), **TRAUBENKIRSCH:** (prunus padus), **LORBEERWEIDE:** (salix pentandra),  
 Sträucher: **GEHEIME ESCH:** (fraxinus excelsior), **HONIGROS:** (rosa canina), **KORNELKIRSCH:** (cornus mas), **ROTER HARTBIRN:** (cornus sanguinea), **SCHLEHNE:** (prunus spinosa), **SCHWARZE HÖLINDER:** (sambucus nigra), **SALWEIDE:** (salix caprea), **VOGELKIRSCH:** (prunus avium), **WALDHASEL:** (corylus avellana), **WEICHSELKIRSCH:** (prunus mahaleb)  
 Außer auf Kinderspielflächen: **LIGUSTER:** (ligustrum vulgare), **PFÄFFENHÜTCHEN:** (eonymus europaeus), **WOLLIGER SCHNEEBALL:** (viburnum lantana).  
 1.4.6 Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost und der BEAG einen Pflanzabstand von 2,50m einhalten, von Hochdruck-Gasleitungen 3,00m. Wird im Einzelfall dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzröhren) gegen Wurzelschädigung zu sichern. Von Anlagen der Deutschen Bundesbahn ist ein - entsprechend der Wuchshöhe - ausreichender Pflanzabstand einzuhalten.  
 1.4.7 Zur Pflege der Grundstücke in Verbindung mit Rechtsgrundlage Nr. 6):  
 1. Durch geeignete Pflege ist zu gewährleisten, daß auf den nicht überbaubaren Teil Wald im Sinne des herrschenden Festgesetzes entsteht. Die Art der Pflegemaßnahmen bleibt im Ermessen der Eigentümer, jedoch sind innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Festsetzungen die nachfolgenden Höchstzahlen des Gehölzbestandes durch Einschlag herzustellen: Mit Ausnahme der gesondert zur Erhaltung gekennzeichneten Gehölze sind höchstens 3 hochstämmige Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15m) je 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig. 2. Bei Neugestaltungen sind die Sträucher aus Nr. 1.4.5 zu verwenden.

**LEGENDE**

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf (siehe 1.01) Sportplatz
- Verkehrsfläche
- Bereich ohne Grundstückseinfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg
- öffentlicher Parkplatz
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung
- Trafostation
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Grünfläche - öffentlich - privat
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Sportplatz (siehe 1.03)
- Schwimmbad (siehe 1.03)
- Straßenbegleitgrün
- Mast für Spieldaubeleuchtung
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (siehe 1.4.7)
- Anpflanzen - Baum / Gehölzpflanzung drehreich bis 10m
- Erhalten von Gehölzen - Baum / Gehölzgruppe
- Fläche der Deutschen Bundesbahn
- Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (siehe 1.30)
- Gränze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze - Bestand / Planungsvorgang
- Baugrenze n. § 23 BauNB
- Gränze unterschiedlicher Nutzung
- Gebietsnummerierung

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. 99(4) BauGB**

2.10 DACHGESTALTUNG  
 Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:  
 Dachform : Satteldach (auch in versetzte Falldächer aufgeteilt), Krüppelwalmdach  
 - aufbauen : Spitzgäbelen zulässig, sonstige Gäbelen auf  $\leq 33\%$  der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig  
 - neigung : 25 bis 45 Grad  
 im Gebiet 61 bei gewerblichen Gebäuden (z.B. Betriebshallen):  $\geq 10^\circ$   
 - farbe : rot

2.11 Bei Nebenanlagen sind flächendeckend begrünte Flachdächer zulässig.  
 2.12 Die Breite von Dachaufbauten darf 120m betragen. Untereinander und vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.  
 2.13 Bei gewerblichen Gebäuden sind Dachaufbauten unzulässig.  
 2.20 EINFRIEDUNGEN  
 2.21 Entlang der Verkehrsfläche sind Sockel über 100cm - an der Bergseite der Straßen 1,20m - Höhe unzulässig. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,50m nicht überschreiten.  
 2.22 Sockelmauern sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.  
 2.23 Die Grundstücksgrenzen zur Bahnlinie sind mit einer dauerhaften Einfriedung zu versehen.  
 2.30 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE  
 2.3.1 Die zulässigen Höhen der Gebäude über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen:

	$FR_1 = 17,00\text{ m}$	$TH_1 = 12,50\text{ m}$
	$FR_2 = 10,50\text{ m}$	$TH_2 = 6,00\text{ m}$

**RECHTSGRUNDLAGE**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 02.10.1985 (BGBl. I S. 2753)
- Bauordnungsverordnung (BauNB) vom 15.10.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenerordnung (PlanZ) vom 30.7.1989 (BGBl. I S. 433)
- Historische Bauordnung (HBO) vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 7) zuletzt geändert am 24.3.1986 (GVBl. I S. 107)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 88)
- Hessischer Naturschutzgesetz (HNSchG) vom 19.9.1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert am 8.8.1986 (GVBl. I S. 25)
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 187)
- Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grundstücken vom 4.8.1982 (GVBl. I S. 23)

**VERFAHRENSGANG**

Der Bebauungsplan wurde durch Beschlüsse der Gemeindevertretung mit folgenden Verfahrensschritten aufgestellt:

VERFAHRENSCHRITT	BECHLUSSEN-DATUM	RECHTSGRUNDLAGE	VERÖFFENTLICHUNGSDATUM	DURCHFÜHRUNG
AUFSTELLUNGSBECHLUS	2.10.1985	§ 21 BauGB	10.10.1985	21.04.-06.05.1986
FRÜHZEITIGE BÜRGERTEILNÄHME DURCH AUSLEGUNG		§ 2a BauGB	11.04.1986	04.10.-24.11.1986
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE	10.08.1987	§ 2(1) BauGB	12.08.1987	14.09.-15.10.1987
AUSLEGUNG DES PLANUNGSWES	26.09.1988	§ 2(2) BauGB	16.12.1988	22.08.-30.10.1989
BERATUNG ÜBER ANREIZGEBEN UND BEIL/ERNEUTE AUSLEGUNG	13.11.1989	§ 2(2) BauGB		
SATZUNGSBECHLUS	13.11.1989	§ 10 BauGB		

Höchst i. Odw. Der Gemeindevertretung  
 Höchst i. Odw., d.d. 16. Juni 1990  
 (Bürgermeister)

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEIM BEZIRKSPRÄSIDIUM IN DARMSTADT  
 KOPFSTELLENANORDNUNG VON VERFAHRENSVORSCHRIFTEN  
 VERÖFFENTLICHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS

§ 1(1) BauGB	05.04.1990
§ 1(3) BauGB	27.09.1990

Höchst i. Odw. Der Gemeindevertretung  
 Geändert gemäß den Nebenbestimmungen meiner Verfügung vom 05.04.1990.  
 Az.: IV 34 61d/04/1-Höchst-3-Darmstadt, den 12.07.1990  
 Verwaltungspräsidium Darmstadt  
 (Bürgermeister)

DPR-ING Harald Hoppe INGENIEURBÜRO HOCHST 1200  
 BPO 11-00

Gemeinde Höchst i. Odw.  
 Gemarkung Höchst  
 Flur 3 und 4  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist örtlich auf Vollständigkeit nicht überprüft worden.  
 Höchst, den 20.01.1996  
 Der Landrat der Gemarkungen Höchst

Schafhecke Höchst  
 12.07.1990

**Gemeinde Höchst i. Odw.  
 Bebauungsplan 'SCHAFFHECKE-HOCHST'**

Verbindlicher Bauleitplan gemäß § 9 BauGB  
 Weiterer Planbestandteil 'Begründung'