

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. §9(1) BauGB

L.O. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	H-40Z ZAHLE DER MAX. VOLLZUGS GRZ	GFZ	BAU-WEISE § 22	BEMERKUNGEN
4.2	Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauVO	0,4	0,6	0	= offene Hinweise n. § 22(2) BauVO
4.3		0,4	0,8	0	

- 1.0.1 Nutzungen n. § 4 (3) Nr. 1, 4, 5 BauVO (Boherungsbetriebe, Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen, Sportanlagen, Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig.
- 1.0.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ~~Wohn-, Verwaltungsgebäude~~ und sonstige Einrichtungen der hessischen Forstverwaltung zulässig.

1.1.0 STELLUNG UND HOHELAGE DER BAULICHEN ANLAGEN n. § 9(2) BauGB

- 1.1.1 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße.

1.2.0 VERSORGUNGSANLAGEN n. § 9(1) 13 BauGB

- 1.2.1 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN 1998 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.
- 1.2.2 Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden, die Festsetzungen zur Dachgestaltung anzuwenden.

1.3.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN n. § 9(1) 4 BauGB

- 1.3.1 Nebenanlagen dürfen höchstens ein Gesch. haben.
- 1.3.2 Garagen und Nebenanlagen n. § 4 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an herfür besonders festgesetzten Stellen zulässig. Sie dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten: LÄNGE / TRAUFGHÖHE / BREITE = 700 / 250 / 5,00m.
- 1.3.3 Überdachungen mit höchstens zwei geschlossenen Seitenwänden für Kfz-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
- 1.3.4 Genehmigungs- und anzeigefreie Bauanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.0 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN n. § 9(1) 25a-b BauGB

- 1.4.1 Vorhandene Bäume im nicht überbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.
- 1.4.2 Auf privaten Grundstücken sind mindestens 2 hochstämmige Obst- oder einheimische Laubbäume je 200m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.4.3 Zur Straßenraumgestaltung / Zur Eingrünung von Parkplätzen sind hochstämmige Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten, mindestens 1 Baum je 6 Pkw- oder 2 Lkw-Stellplätze.
- 1.4.4 Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden: BERGAHORN (acer pseudoplatanus), EBERESCHE (sorbus aucuparia), FELDAHORN (acer campestre), FRÜHLÜHENDE TRAUBENKIRSCH (prunus padus), KORNELKIRSCH (cornus mas), KUGELAHORN (acer platanoides), MEHLBEERE (sorbus aria 'magistica' oder sorbus x thuringiana), PFÄFFENHUTCHEN (euonymus europaeus), ROBINIE (robinia pseudacacia), SPIERLING (sorbus domestica), SCHWARZE HOLUNDER (sambucus nigra), VOGELKIRSCH (prunus avium), WINTERLINDE (tilia cordata), WOLLIGE SCHNEE-BALL (viburnum lantana), BEISENGESTIRN (sarcocodendron scoparium), BUCHSBAUM (boxus sempervirens), FELDROSE (rosa arvensis), HASELNUSS (corylus avellana), HUMSROSE (rosa canina), KREUZDORN (rhamnus cathartica), ROTES GEISSBLATT (lonicera xylosteum), SCHLEHE (prunus spinosa), SPIERLING (sorbus domestica), WILDAPFEL (malus silvestris).
- Zur Anpflanzung an Gewässern: SCHWARZERLE, GEMEINE ESCH, SILBERWEIDE, ASCHWEIDE, BRUCHWEIDE, LORBEERWEIDE, KORBWEIDE, OHRWEIDE.
- © Zur Anpflanzung an Kinderspielflächen nicht zulässig.

- 1.4.5 Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzenzahl eines Grundstücks stellen.

- 1.4.6 Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost, der HEAG, der Südwestdeutschen Gas- und Wasser-AG einen Abstand von 2,50m einhalten. Wird im Einzelfall dieses Maß unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schutzrohren) vor Wurzelschaden zu sichern.

- 1.4.7 Auf den für die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen sind reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

- 1.4.8 Hochstämmige Bäume müssen einen - entsprechend ihrer Wuchshöhe - ausreichenden Pflanzabstand von folgenden Anlagen einhalten: Bahnlinie der DB

- 1.4.9 Zur Pflege der Grundstücke (in Verbindung mit Rechtsgrundlage Nr. 9 und 10):

(1) Auf der gekennzeichneten Fläche ist durch geeignete Pflege zu gewährleisten, daß kein Wald im Sinn des Hess. Forstgesetzes entsteht. Die Art der Pflegemaßnahmen bleibt im Ermessen des Eigentümers, jedoch sind innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Festsetzungen die folgenden Höchstzahlen des Gehölzbestandes durch Einschlag herzustellen. Mit Ausnahme der gesondert zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind höchstens 3 hochstämmige Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15m) je 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

(2) Bei Neupflanzungen sind die niedrigwachsenden Gehölze der Liste aus 1.4.4 zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN N. § 9(4) BauGB

2.1.0 DACHGESTALTUNG

Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:

- Dach-form: Satteldach (auch Auflosung in mehrere Pultdächer), Krüppelwalmdach, begrüntes Flachdach
- aufbauen: Spitz- oder Schieppgaden sind auf maximal 33% der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig
- Brette=150cm, Abstand untereinander und von Ortsgang =150cm.
- neigung: 25 bis 45°
- farbe: rot
- first: Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

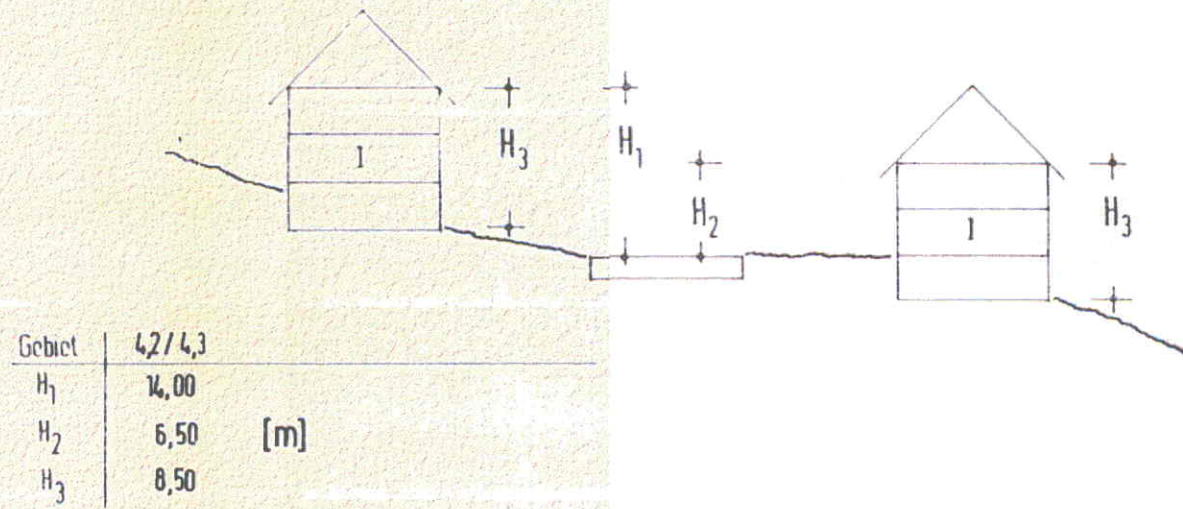
- 2.1.1 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

2.2.0 KUNSTSTOFFE, VERGLASUNGEN, FENSTER

- 2.2.1 Farbige, stark montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Gebäuden sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile z.B. für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer oder Balkonbrüstungen unzulässig.

2.3.0 GEBÄUDEHÖHEN

Die zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt:



2.4.0 EINFRIEDRUNGEN

- 2.4.1 Mauern sind als straßenseitige Einfriedung bei Verwendung von Naturstein-, Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Beton in Verbindung mit selbstklebender Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Kletterich) an der Bergseite der Straßen als Stützmauern zulässig.

- 2.4.2 Lattenzaune mit senkrecht stehenden Latten sind zulässig, Lattenzaune sind nicht zulässig.

- 2.4.3 Die Gesamthöhe darf 1,50m (bei Stützmauern 1,20m) die Sockelhöhe 0,50m betragen.

- 2.4.4 Für die seit- und rückwärtigen Einfriedungen sind gemeinsame Maschendrahtzaune und / oder Hecken zulässig.

- 2.4.5 Die Grundstücksgrenzen zur Bahnlinie sind mit einer dauerhaften Einfriedung zu versehen.

2.5.0 MULLTONNENABSTELLPLATZE

Sie sind gegen Einfall abzusichern. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umplanzen.

2.6.0 AUSSENWÄNDE

- 2.6.1 Außenwände - bei Fachwerkwänden die Gefache - sind zu verputzen. Grelle Farben und - bei Mehrfarbigkeit - grelle Farbkontraste sind zu vermeiden. Auf die Farbgebung der Nachbarbauten ist Rücksicht zu nehmen.

- 2.6.2 Bei der Verwendung von mehr als einer Farbe kann die Baugenehmigungsbehörde die Vorlage eines farbigen Fassadengestaltungsplanes mit detaillierten Materialangaben verlangen.

- 2.6.3 Naturstein-, Sockelmauerwerk und Holzverkleidungen aus Schindeln oder Vertretterungen sind zulässig.

2.7.0 WERBEANLAGEN

- 2.7.1 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder für einen Hersteller ist nur in untergeordneter Form und in direkter Verbindung mit der ausübten Nutzung zulässig (z.B. Brauerei- und Gaststätte) innerhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

- 2.7.2 Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudefläche nicht überschreiten.

2.8.0 GARAGEN UND ÜBERDACHTE Kfz-STELLPLÄTZE

- 2.8.1 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen 1.3.2 und 2.1.0 eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist - auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich.

- 2.8.2 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze mit Flachdach sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Nutzung des Flachdaches als Terrasse oder Sitzplatz ausgeschlossen ist und die Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

- 2.8.3 An bestehende an der Grenze errichtete Garagen ist n. § 9(2) HGO anzubauen.

- 2.8.4 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze müssen an ihrer Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,50m einhalten.

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 BAULICHER SCHUTZ

Gebäude mit Wohnräumen sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das Schalldämmmaß von Fenstern, die in Richtung der nachfolgend genannten Straßen gelegen sind, muß mindestens 30 dB betragen:

3.2 VERSIEGELUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der Anteil der mit Beton, Betonstein, Plaster oder Asphalt befestigten Flächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf 30% nicht übersteigen.

3.3 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Bis zu einem Abstand von 5m von der Verkehrsfläche ist eine Grabengrabenanwendung nicht zulässig.

3.4 GRUNDSTÜCKSBARKEIT

Auf dem gekennzeichneten Geländestreifen (b=2m) ist eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. § 1090 BGB zur Begründung eines Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Eigentümer/Nutzungsberechtigten der Grundstücke Flur 4, Nr. 35, 37 und 38 einzurichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2756), zuletzt geändert am 18.7.1986 (BGBl. I S. 265)
 2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2753)
 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1753)
 4. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
 5. Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 2), zuletzt geändert am 24.3.1986 (GVBl. I S. 102)
 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889)
 7. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 15.9.1980 (GVBl. I S. 305) zuletzt geändert am 8.8.1986 (GVBl. I S. 253)
 8. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 24.1.1977 (GVBl. I S. 102)
- Hessische Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grünstücken vom 4.3.1982 (GVBl. I S. 102)
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 29.3.1988 (GVBl. I S. 102)

VERFAHRENSGANG

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches durch Beschlüsse der Gemeindevertretung mit folgenden Verfahrensschritten aufgestellt:

Nr.	VERFAHRENSCHRITT	BESCHLUSS-DATUM	RECHTS-GRUNDLAGE	VERÖFFENTLICHUNG	DURCHFÜHRUNG
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	2.10.1985	§ 2(1) BBauG	18.10.1985	
2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG IN FORM DER AUSLEGUNG		§ 2a BBauG	11.04.1986	21.04.-06.05.86
3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		§ 2(5) BBauG		10.04.-02.06.86
4	AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS	26.09.1988	§ 3(2) BauGB	16.12.1988	27.12.88-31.1.89
5	BERATUNG ÜBER VORGETRAGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN	28.05.1990	§ 3(2) BauGB		
6	MITTEILUNG DES BERATUNGSERGEBNISSES		§ 3(2) BauGB		
6	SATZUNGSBESCHLUSS	28.05.1990	§ 10 BauGB		13.06.1990

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

30. Juli 1990

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

15.02.1991

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

15.02.1991

Der Bebauungsplan wurde am 10.08.1990 gemäß § 11(1) BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt. Der Regierungspräsident hat am 22.11.1990 gemäß § 9(2) BauGB / rechtfertigt wurden, nicht vorlegt werden.

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

15.02.1991

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

15.02.1991

Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 12.11.90
Az.: IV/34-61d 04/01 - Höchst-30
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag



ZEICHENERKLÄRUNG

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauVO)
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
ZWECKBESTIMMUNG:
HESSISCHE FORSTVERWALTUNG (1.0.2)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: GEWEG
- BEREICH OHNE EINFART
- EINFART, EINFARTBEREICH
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ZWECKBESTIMMUNG: TRAFOSTATION
- GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG:
ÖFFENTLICHE ANLAGE
- MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (3.4)

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON:
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN (1.4.7)
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON:
- HOCHSTAMM-OBSTBÄUMEN
- LAUBBÄUMEN
- GEHÖLZSTREIFEN
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN ZUR PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE (1.4.9)
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN (1.3.2)
- BAUGRENZE
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN UNTERIRDISCH
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

- 4.1 NUMERIERUNG DER GEBIETE

GEMEINDE HÖCHST I. ODW.
BEBAUUNGSPLAN TAUBENBRUNNEN

Verbindlicher Bauleitplan gemäß § 9 BauGB
Weiterer Planbestandteil: Begründung

Dipl.-Ing. Harald Hoppe INGENIEURBÜRO HÖCHST I. ODW.

BP012-00

18.06.1990