

VERFAHREN

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

- (1) Die Gemeindevertretung hat am 2.10.1985 gem. §2(1) BBAuG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.10.1985 im Mümling-Boten bekanntgemacht.
- (2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §2a BBAuG fand in Form der Auslegung vom 6.1.1986 bis zum 21.1.1986 statt. Die Auslegung wurde am 20.12.1985 im Mümling-Boten bekanntgemacht.
- (3) Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.4.1986 gem. §2(5) BBAuG durch Übersendung des Vorentwurfes von der Planung in Kenntnis gesetzt. Sie hatten bis zum 2.6.1986 Gelegenheit, ihre Stellungnahme zu übersenden.

- (4) Der Planentwurf und die Begründung wurden lt. Beschluss der Gemeindevertretung über die Auslegung des Planentwurfes gem. §2a(6) BBAuG vom 20.10.1986 offengelegt. Der Beschluss wurde am 24.10.1986 im Mümling-Boten veröffentlicht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 3.11.1986 bis zum 4.12.1986 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 3.11.1986 gem. §2a(6) BBAuG von der Auslegung des Planentwurfes mit Beschreibung der Planänderungen benachrichtigt.
- (5) Über vorgebrachte Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 18.8.1987 beraten und die Änderung des Entwurfes sowie die erneute Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen. Den Einsendern wurde der Beschluss mit Schreiben vom 3.9.1987 mitgeteilt.
- (6) Der Planentwurf und die Begründung wurden lt. Beschluss der Gemeindevertretung über die Auslegung des Planentwurfes gem. §3(2) BauGB vom 18.8.1987 erneut offengelegt. Der Beschluss wurde am 11.09.1987 im Mümling-Boten veröffentlicht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 21.9.1987 bis zum 22.10.1987 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 11.9.1987 gem. §3(2) BauGB von der Auslegung des Planentwurfes mit Beschreibung der Planänderungen benachrichtigt.

(7) Über vorgebrachte Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 25.1.1988 beraten. Den Einsendern wurde der Beschluss mit Schreiben vom 23.2.1988 mitgeteilt.

(8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am 25.1.1988 als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen.

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

Höchst i. Odw., den 16. Aug. 1988



Höchst i. Odw., den 16. Aug. 1988

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten am 11(1) BauGB zur Anzeige vorgelegt. Der Regierungspräsident hat:

- bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
- am 03.09.1988 erklärt, daß keine Rechtsvorschriften verletzt wurden. (AZ: ...)

Höchst i. Odw., den (Bürgermeister)

Zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde gem. §12 BauGB am ... im Mümling-Boten bekanntgemacht, daß das Anzeigeverfahren gem. §11(3) BauGB durchgeführt wurde.

Der Plan ist somit am ... rechtskräftig geworden.

Höchst i. Odw., den (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- (1) Bundesbaugesetz (BBAuG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) - zuletzt geändert am 18.2.1986 (BGBl I S. 265)
- (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253)
- (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763)
- (4) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 835)
- (5) Hessische Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976 (GVBl Nr.18) zuletzt geändert am 26.09.1977 (GVBl Nr. 22)
- (6) Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.9.1980 (GVBl I S. 309, II S. 881) zuletzt geändert am 8.8.1986 (GVBl I S. 253)
- (7) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl I S. 689)

WEITERE PLANBESTANDTEILE :
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Zur Bacheingrünung:
SCHWARZERLE (alnus glutinosa), GEMEINE ESCH (fraxinus excelsior), SILBERWEIDE (salix alba), ASCHWEIDE (salix cinerea), BRUCHWEIDE (salix fragilis), LORBEERWEIDE (salix pentandra), KORBWEIDE (salix viminalis), FRÜHLUHENE TRAUBENKIRSCH (prunus padus), KORNELKIRSCH (cornus mas), PFAFFENHÜTCHEN (euonymus europaeus), OHRWEIDE (salix aurita), SCHWARZER HOLLUNDER (sambucus nigra), VOGELKIRSCH (prunus avium), WOLLIGER SCHNEEBALL (viburnum lantana)

5.3 PFLANZABSTÄNDE
Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost und der HEAG einen Pflanzabstand von 2,50m einhalten. Wird im Einzelfall dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Betonfertigteilen oder Schutzrohren) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern.
Hochstämmige Bäume müssen von Anlagen der Deutschen Bundesbahn einen - entsprechend ihrer Wuchshöhe - ausreichenden Abstand einhalten.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
6.1 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE
Die Sockelhöhe von Einfriedungen darf höchstens 0,50m, die Gesamthöhe 1,50m betragen. Die Einfriedung der Grundstücke entlang des Hetschbaches muß aus einem in der Gehölzpflanzung stehenden Maschendrahtzaun bestehen.

6.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Grenze zur Verkehrsfläche an ihrer Einfahrt einen Abstand von mindestens 4,50m einhalten.

6.3 DACHFORM
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet muß die Gestaltung von Dächern folgenden Bedingungen genügen:

- DACH-Form : Satteldach (versetzte Anordnung ebenfalls zulässig), Krüppelwalmdach
- aufbauten : Spitzgauben zulässig, sonstige Gauben auf maximal einem Drittel der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig.
- neigung : 25 bis 45 Grad
- farbe : rot, rotbraun

6.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN
Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. In einem Bereich von 5m entlang der Verkehrsfläche ist auf den privaten Wohnbaugrundstücken eine Grabgartennutzung unzulässig.

6.5 BAULICHER LÄRMSCHUTZ
Gebäude mit Wohnräumen entlang der Groß-Umstädter-Straße sind entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) auszubilden. Das Schalldämm-Maß von Fenstern zur Groß-Umstädter-Straße muß in diesen Gebäuden mindestens 30 dB betragen.

6.6 GRUNDSTREIFEN
Die Erschließung hinterliegender Flurstücke ist durch Grunddienstbarkeiten zu gewährleisten:
Flurstück: Flur 2, Nr. 249/6: Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. §1090 BGB zur Begründung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Eigentümer/Nutzungsberechtigten der Flurstücke Flur 2, Nr. 233, 238, 247, 249/3, 249/4, 249/5, 250/8
Flurstück: Flur 2, Nr. 250/4: Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. §1090 BGB zur Begründung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Eigentümer/Nutzungsberechtigten der Flurstücke Flur 2, Nr. 250/8, 250/11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART UND MAG DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 ZULASSIGES MAG DER BAULICHEN NUTZUNG IM WOHNGBEIT

GBEIT	GFZ	GRZ	BAUWEISE	GESCHOSSZAHL
4.1	0,6	0,3	offen	höchstens II
4.2	0,7	0,3	offen	höchstens II
4.3	0,8	0,3	offen	höchstens II
4.4	0,9	0,5	halboffen	höchstens II
4.5	1,0	0,5	halboffen	höchstens II
			nur E+D *	
6.1	0,5	0,3	halboffen	höchstens II
6.2	0,8	0,4	halboffen	höchstens II

In der halboffenen Bauweise ist die Bebauung einer Grundstücksgrenze zulässig.
* nur E+D = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.1.1 AUSSCHLUß VON NUTZUNGEN
Im Wohngebiet ist die Errichtung von Beherbergungsbetrieben, Verwaltungen, Sportanlagen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (Ausnahmen gem. §4(3) Nr. 1,3,4,5 BauNVO) unzulässig.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. §6(2) Nr. 6,7 BauNVO) unzulässig.

1.1.2 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Firsthöhe von Gebäuden darf nicht mehr als 8,50m - an der Groß-Umstädter-Straße 11,50m - über Geländeoberkante betragen.
Bei Gebäuden, die bis zu 20m von der Parzelle des Hetschbaches entfernt sind, muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mindestens 0,50m höher liegen als die Böschungsoberkante des Hetschbaches. Maßgebend ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der nördlichen Parzellengrenze und der Parzellengrenze des Hetschbaches.

1.1.3 NEBENANLAGEN
Im hochüberbaubaren Teil der Grundstücke, der hinter der rückwärtigen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Auf den besonders gekennzeichneten Stellen (Ga) sind maximal 6,00m breite Garagen - sowohl mit geneigtem Dach als auch als einseitige Grenzbebauung - ohne Zustimmung der Nachbarn zulässig.

2. VERBORGENLEITUNGEN
Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind gem. DIN 1998 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Transformator-Stationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden, die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind anzuwenden.

3. WASSERFLÄCHEN
Das Querprofil des Hetschbaches darf durch neue Einbauten nicht verengt werden. Das Fließgerinne ist durch einen naturnahen Ausbau zu sichern.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. §9(6) BBAuG
Das Haus Ziegelhüttenweg 45 - Flur 1, Nr. 91/1 - ist zur Aufnahme in die Denkmaltopographie des Landes Hessen vorgesehen.

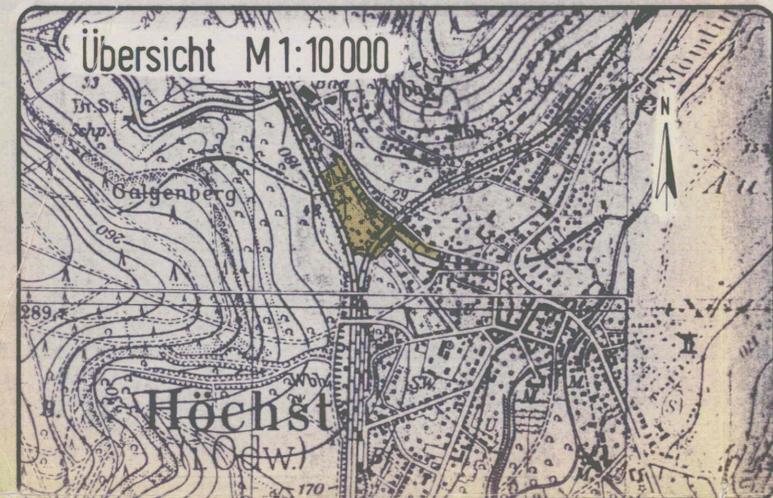
5. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN
5.1 BINDUNGEN ZUR ERHALTUNG VORHANDENER GEHÖLZE
Vorhandene Bäume im nichtüberbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.

5.2 BINDUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN
5.2.1 ZUR PFLEGE DES LANDSCHAFTSBILDES
Auf privaten Grundstücken sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2.2 ZUR STRAßENRAUMGESTALTUNG
An den gekennzeichneten Stellen der Verkehrsflächen sowie zur Eingrünung von Parkplätzen sind hochstämmige Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2.3 ZUR EINGRÜNDUNG DES HETSCHBACHES
Auf den mit "G" gekennzeichneten Grundstücksteilflächen ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

5.2.4 GEHÖLZLISTE
Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden:
WINTERLINDE (tilia cordata), FELDAHORN (acer campestre), BERGAHORN (acer pseudoplatanus), KUGELAHORN (acer platanoides), ROBINIE (robinia pseudoacacia), SPEIERLING (sorbus domestica), EBERESCH (sorbus aucuparia), MEHLBEERE (sorbus aria 'majestica' oder sorbus x thuringiana)



Legende

- ALLGEMEINES WOHNGBEIT n. §4 BauNVO
- MISCHGBEIT n. §6 BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHE
- GEHWEG
- FLÄCHE DER DEUTSCHEN BUNDESBAHN
- WASSERFLÄCHE
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- FLÄCHE FÜR GRENZBEBAUUNG MIT GARAGEN
- BINDUNGEN ZUM ANPFLANZEN BAUM / STRAUCH
- BINDUNGEN ZUR ERHALTUNG BAUM / GEHÖLZGRUPPE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS
- GRUNDSTÜCKSGRENZE - BESTAND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE - PLANUNG
- VORHANDENER ABWASSERSAMMLER
- BAUGRENZE n. §23 BauNVO
- BAULINIE n. §23 BauNVO
- GRUNDSTÜCKSNUMMER
- GEBIETSNUMMER
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEBÄUDE DAS DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

Gemarkung: Höchst
Flur: 2 u 1
Es wird bestätigt, daß die Bezeichnungen und Grenzen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Michelstadt, den 3.3.1988
Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt



GEMEINDE HÖCHST I. ODW.
BEBAUUNGSPLAN ZIEGELHÜTTENWEG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 14. SEP. 1988
AZ.: V 3134-61 d 04/01
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Im Auftrage
Dipl.-Ing. Harald Hoppe
INGENIEURBÜRO HÖCHST LODW.
8P013-00