



PLAN NR. 5

BEBAUUNGSPLAN

gem. §§ 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes v. 23. 6. 60 - BGBl. I Nr. 30

GEMEINDE HÖCHST

ERWEITERUNG u. ÄNDERUNG

Kreis Gelnhausen

Maßstab 1:1000

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes wurde am 5. Februar 1973 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 25. 4. 73 bis 25. 5. 73 auf dem Bürgermeisteramt in Höchst zu jedermanns Einsicht offengelegt. Die Offenlegung ist an ortsüblich bekanntgegeben worden.

Höchst, den Der Gemeindeverstand
.....
Bürgermeister

Satzung.

Gemäß §§ 2, 9 und 10 des BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG v. 20. 6. 1961 (GVBl. S. 86) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der HGO in der Fassung vom 1. 7. 1960 (GVBl. S. 103) wurde diese Bebauungsplanerweiterung in der Sitzung der Gemeindevertretung am beschlossen.

- Die einzelnen zeichnerischen Darstellungen im Plan haben folgende rechtliche Bedeutung:
1. ——— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 2. - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 3. **Wao-II o.4 (o.8)** Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschöflächenzahl 0,8
 4. **M3o-II o.4 (o.8)** Mischgebiet, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschöflächenzahl 0,8
 5. - - - - - Baugrenze — Die Baugrenze für Garagen beträgt generell 5,0 m von der Straßengrenze. Ausnahme siehe Nachtrag!
 6. [Schraffur] Überbaubare Fläche — Die Reihengebäude sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Gebäudehöhe an der talseitigen Außenwand gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Dachanschnitt darf bei eingeschossiger Bebauung 6,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung 8,5 m nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe muß größer sein als die gesamte Gebäudehöhe. Es sind Sattel- und Walddächer mit einer Neigung von 25° bis 30° zulässig. Dachaufbauten sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht statthaft. Für die Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden. Die sichtbaren Außenflächen des Untergeschosses sind bei zweigeschossigen Gebäuden dunkel zu tönen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, abgesehen von den Flächen für Einstellplätze, Zugänge und Zufahrten, als Grünfläche mit einheitlichen Baum- und Gehölzgruppen anzulegen und als solche zu unterhalten. Dreizehnter Schutzstreifen aus geschlossener Baum- und Gehölzpflanzung einheitlicher Gewächse.
 7. [Kreise] Schutzstreifen aus geschlossener Baum- und Gehölzpflanzung einheitlicher Gewächse.

Höchst, den Der Gemeindeverstand
.....
Bürgermeister

Begründung.

Die Gemeinde Höchst besitzt Bebauungspläne aus dem Jahre 1964 und 1970, die wegen der baulichen Entwicklung in diesem Bereich geändert und geringfügig erweitert werden sollen. Von einer Änderung des bestehenden Flächenutzungsplanes aus dem Jahre 1949 soll Abstand genommen werden, weil der am 12. 6. 1972 vom Zweckverband gemeinlicher Schwerpunkt Gelnhausen aufgestellte Flächenutzungsplan soweit gesehen ist, daß das Anhörungsverfahren durchgeführt werden kann. Die vorliegende Planung deckt sich mit der Zielsetzung des Flächenutzungsplanentwurfs. Die Gemeinde schließt daraus, daß gemäß § 8 (2) BBauG der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden kann, bevor der Flächenutzungsplan aufgestellt ist. Die Planung bezieht sich im nördlichen Abschnitt mit der Festsetzung der äußeren Baugrenzen. Die z.T. zugewiesene bzw. verbleibende Baugrenze wegen der fortgeschrittenen Wohnbebauung ist die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen nicht mehr möglich, so daß für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke die festgesetzten Werte maßgebend sind. Der südliche Abschnitt, der von B 43, dem Ausstießerhof und der Lederwarenfabrik begrenzt wird, wird ergänzend in das Baugbiet einbezogen und entsprechend dem umliegenden Einfamilienmischgebiet ausgewiesen. Das Gelände ist in der Flurbereinigung regelmäßig erschlossen worden. Wegen der verkehrsmäßig ungünstigen Ausdehnung in den Hohlweg bzw. die B 43 darf der westliche Erschließungsweg nur in südlicher Richtung als Einbahnstraße befahren werden. Zum Schutz vor Lärm- und Staubbelastung durch die am Baugbiet vorbeiführende B 43 soll deren hangwärts gelegene Böschung von der Gemeinde mit einheitlichen Büschen und Bäumen bepflanzt und unterhalten werden. Diese Schutzpflanzung ist in Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durchzuführen. Die Wasserversorgung aus der gemeindeeigenen Wasserleitung ist druck- und mengenmäßig sichergestellt. Die Abwasserleitung wird durch Aufstellen eines Nachtrages zur landesaufsichtlich genehmigten Kanalplanung nachgewiesen. Die Stromversorgung erfolgt über die Kreiswerke Gelnhausen, die im Planungsbereich eine Transformatorstation besitzen. Zur baureifen Gestaltung der vielen Kleinpärzellen wird die katastermäßliche Vermessung bzw. ein Grenzregelungsverfahren erforderlich. Die Erschließungskosten für die Be- und Entwässerung sowie den Straßenbau sind bei 6,0 m Straßenbreite auf 600,- DM/lfm ermittelt worden.

Höchst, den Der Gemeindeverstand
.....
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Gelnhausen, den
Katasteramt
im Auftrage

Geb.Nr.:

- Nachträge — Genehmigungsvermerk:
- Zu Pkt. 5 der Satzung: Ausnahmsweise kann der Abstand zur Straßengrenze bis auf 2,0 m verringert werden, wenn die Garage parallel zur Straße gestellt wird und vor der Garagenzufahrt ein mindestens 5,0 m langer Einstellplatz auf dem Baugrundstück angelegt wird. Die Abstandfläche zwischen Garage und Straße ist mit einheitlichen Büschel und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
8. [Schraffur] Verkehrsflächen
 9. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm. Von dieser Größe kann bei Doppel- bzw. Reihenhausbau abgewichen werden, wenn die äußeren Grenzabstände der Hess. Bauordnung voll entsprechen.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § der Hauptsatzung der Gemeinde Höchst vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden vom bis ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist somit an rechtsverbindlich geworden.

Höchst, den Der Gemeindeverstand
.....
Bürgermeister