

Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst

Bebauungsplan
„Schafhecke Höchst, 3. Änderung“
(in Textform)

S a t z u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC30026-P
Stand: Juni 2024

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst am 08.07.2024 den Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die in der als Anlage beigefügten Karte abgegrenzten Flurstücke in der Gemarkung Höchst, Flur 3 und 4.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

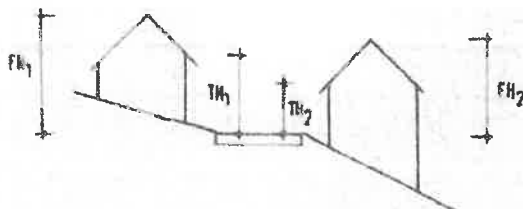
Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude

Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 800 m² sind maximal 3 WE, bei einer Grundstücksgröße von bis zu 1.000 m² sind maximal 5 WE und bei einer Grundstücksgröße von mehr als 1.000 m² sind maximal 8 WE je Wohngebäude zulässig.

Maß der Nutzung

Die Festsetzung zu Ziffer 2.3.0, 2.3.1 zur Höhenlage der Gebäude

„Die zulässigen Höhen der Gebäude über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen:



FH₁ = 17,00 m

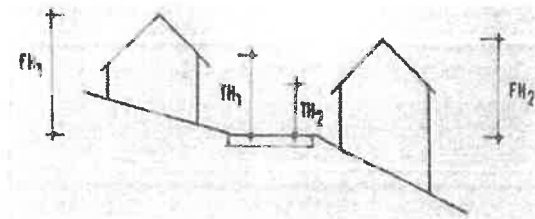
TH₁ = 12,50 m

FH₂ = 10,50 m

TH₂ = 6,00 m“

wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt bzw. ergänzt:

„Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) beträgt:



FH₁ = 17,00 m
FH₂ = 10,50 m

TH₁ = 12,50 m
TH₂ = 6,00 m

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt an der in der Zeichnung markierten First höchstens:

- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden 17,00 m (FH₁)
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden höchstens 10,50 m (FH₂)

jeweils bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (vgl. obere Abbildung).

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt an der in der Zeichnung markierten Traufwand höchstens:

- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden 12,50 m (TH₁)
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden höchstens 6,00 m (TH₂)

jeweils bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (vgl. obere Abbildung).

Definition oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der **Firsthöhe** ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern wird diese durch den Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Bei Pultdächern ist es der höchste Punkt der Außenkante der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der **Traufhöhe** ist der Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufwandhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Definition unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufwandhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der dem betreffenden Gebäude jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Fahrbahnachse.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlfahrten, Antennen u. Ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden.“

§ 3

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Dachgestaltung

Die Festsetzung zu Ziffer 2.1.0 zur Dachgestaltung:

„Die Gestaltung von Dächern muss folgenden Bedingungen genügen:

Dach - form: Satteldach (auch in versetzte Pultdächer aufgelöst), Krüppelwalmdach“
und

„- farbe: rot“

wird aufgehoben und ersetzt durch:

„Die Gestaltung von Dächern muss folgenden Bedingungen genügen:

- Dachform: Satteldach (auch in versetzte Pultdächer aufgelöst), Krüppelwalmdach,
Pultdach oder Walmdach“

und

„- Dachfarbe: rot, grau oder anthrazit“

Regelung zur Vorgartengestaltung

Es sind mindestens 50% der Vorgärten zu begrünen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Vorgartengestaltung ist nicht zulässig.

§ 4

Hinweise

Änderungsumfang

Der Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) trifft nur die unter §§ 2 und 3 genannten textlichen Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ gelten unverändert weiter fort.

Regelung zur Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst Odw. In der jeweils gültigen Fassung ist verpflichtend einzuhalten und zu beachten.

Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der

zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

§ 5

Rechtsgrundlagen der Satzung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

§ 6

Verfahrensvermerke der Satzung

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.2022

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 08.07.2024

12.07.2024
Datum





Unterschrift
Fröhlich, Bürgermeister

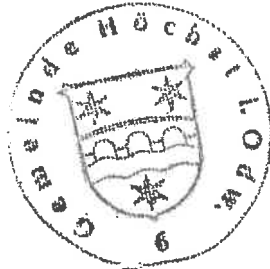
Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Satzungsausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 08.07.2024 beschlossenen Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) wird bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

12.07.2024

Datum



Unterschrift

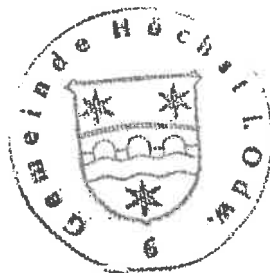
Fröhlich, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 16.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

27.08.2024

Datum

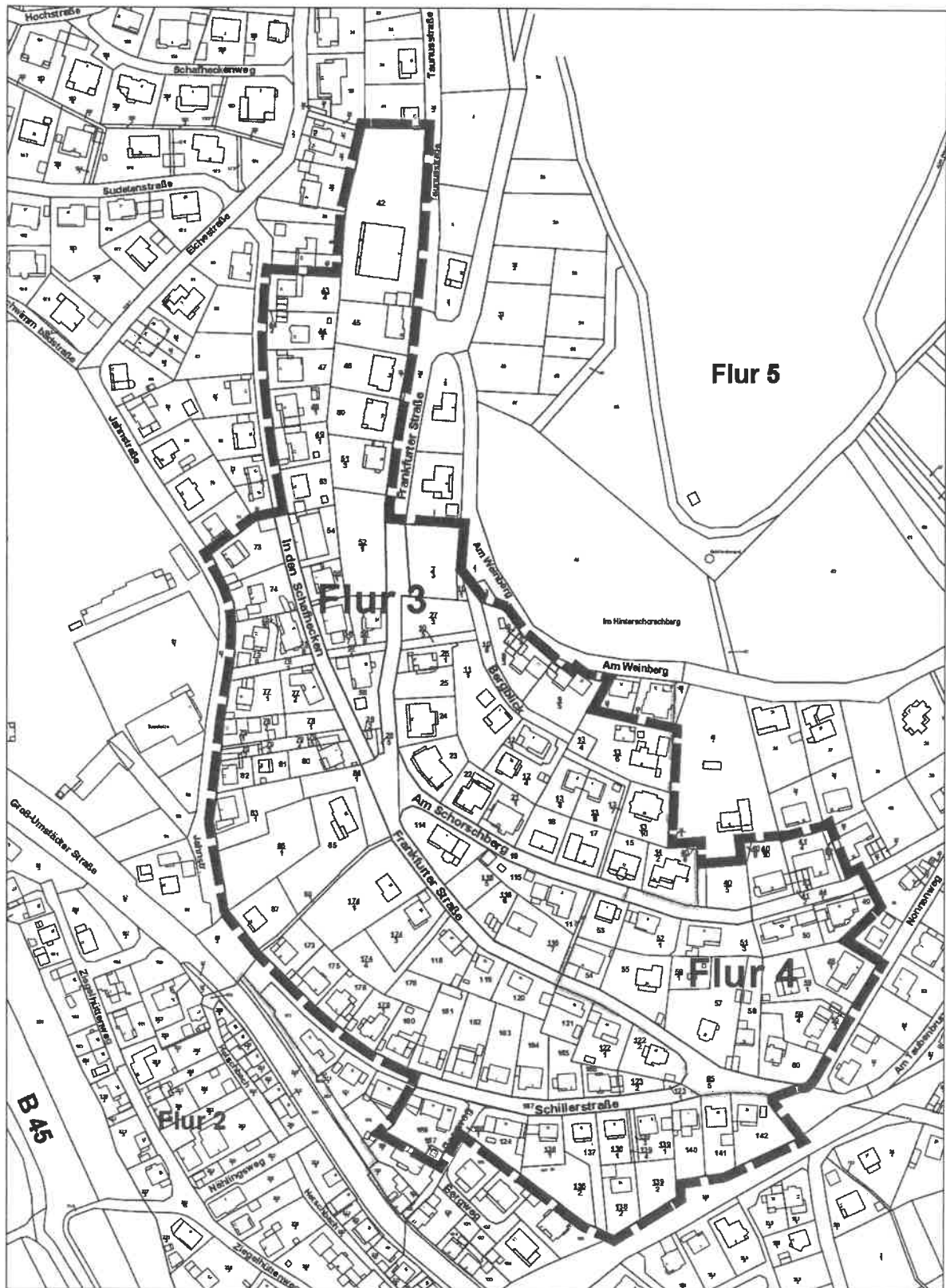


Unterschrift

Fröhlich, Bürgermeister

Anlage

**Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“
(in Textform)**



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation