

ES WIRD BESCHIEBIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN



BAU. SCHWALBACH, DEN 2. 3. 1971  
KATASTERAMT  
IM AUFTRAG

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ESCHENHAHN M. 1:1000

FÜR DIE GEBIETE:  
„AM EHRENBACHER WEG“  
„JUNGVIEHWEIDE“

|                             |     |                                     |
|-----------------------------|-----|-------------------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG:  | WA  | Allgemeines Wohngebiet              |
|                             | MD  | Dorfgebiet                          |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: | I   | Zahl der Vollgeschosse/Höchstgrenze |
|                             | 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ)              |
|                             | 0,5 | Geschossflächenzahl (GFZ)           |

AUSNAHMENWEISE DÜRFEN AUCH IN DEN GEBIETEN MIT I GESCHOSSIGER NUTZUNG II VOLLGESCHOSSE ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE UNTER ABS. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN VORGE-SCHRIEBENEN HOHENMASSE BERGSEITIG 4,00 m UND TALSEITIG 6,00 m, § 25 ABS. 6 HBO, NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. FÜR DIESE FÄLLE WIRD DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHLE AUF MAX. 0,6 FEST-GESETZT.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

|   |       |   |
|---|-------|---|
| BAUWEISE  | △     | Offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig                   |
| BAULINIE  | —     | Baulinie  |
| BAUGRENZE   | - - - | Baugrenze   |
| STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN                                       | —     | Straßenverkehrsflächen  |
| ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG                          | - - - | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                          |
| GRANZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES DES BEBAUUNGSPLANES | —     | Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes |

Festsetzungen des Bebauungsplanes  
(Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968, Sgbl. I-S, 1237)

- Gemäß § 9, 1c Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Fall von Nebenanlagen wie Schuppen, Lageräume, Überdachungen von Grund- stücksteilen freizuhalten (§ 23 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO)).
- Die Höhe der Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO darf höchstens 3,00 m betragen und 1/10 der Grundfläche des Hauptgebüdes nicht überschreiten.
- Die Grundstücksränderflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessener Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muß mind. 1 hochstämmiger, großkro- niger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden. (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG).  
In Richtung Limes ist das Baugelbiet intensiv mit Laub- u. Nadelholzern zu bepflanzen.
- Verlauf der Baulinien und Baugrenzen  
Die Baulinien und Baugrenzen verlaufen, wenn der Plan nichts gegenwärtiges festsetzt, grundsätzlich parallel zu den Stra- ßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts gegenwärtiges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.

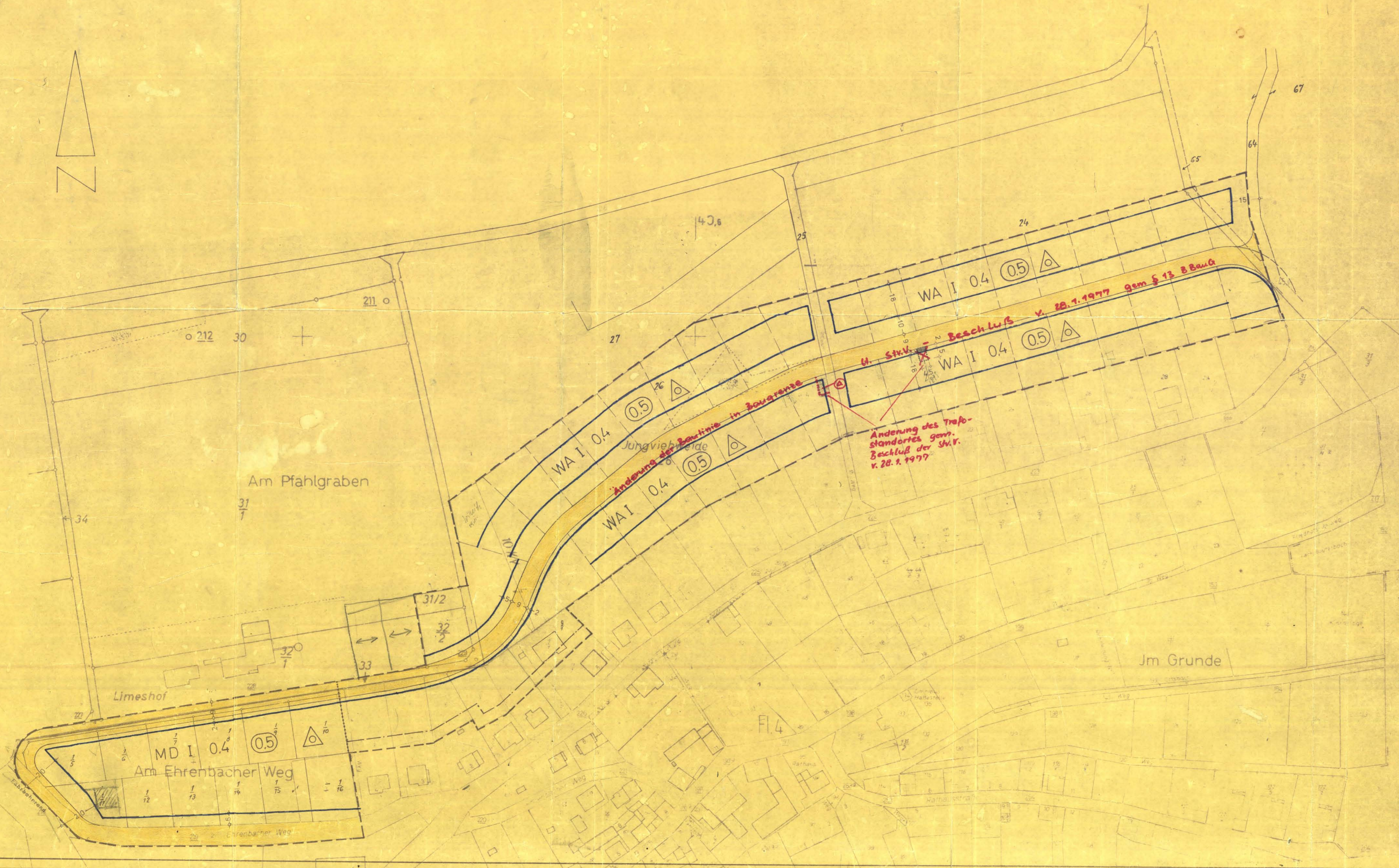
- Ausnahmen gem. § 23 (2) BauNVO - Baulinie
  - Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbau- körper max. 1,50 m vorspringen oder ausragen und ihre Breite max. 1/3 - bei ausragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
  - Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen darf bis max. 50% der Länge des Hauptbaukörpers - parallel zur Baulinie gemessen - zugelassen werden.
- Ausnahmen gem. § 23 (3) BauNVO - vordere Baugrenze  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen darf unter den in Ziffer 6.) a) genannten Voraussetzungen zugelassen werden.
- Einstellplätze  
Auf jedes Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Apartment, ein befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind außerhalb der Einfriedigung - möglichst im Vor- gartenbereich - so anzulegen, daß jeder Einstellplatz von der Stra- ße bequem angefahren werden kann. Die Größe eines Einstellplatzes beträgt mindestens 15 m<sup>2</sup>. Mindestabmessungen in der Länge 4,50 m, in der Breite 2,50 m.  
Freistehende Garagen dürfen bei ansteigendem bzw. bei abfallendem Gelände (= 15%) bis zu 1,00 m Abstand von der Straßengrenze vor der Baulinie oder Baugrenze vorgezogen werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Gebäudehöhe darf 6,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe in der Mitte der talseitigen Gebäudewand vom Anschnitt die- ser Wand mit dem gewachsenen Boden bis zum Anschnitt mit der Dach- haut. Bergseitig darf die Höhe 4,00 m nicht überschreiten.

- Wichtige Hinweise!
- Auf die Vorschriften des Preuss. Ausgrabungsgesetzes vom 26.3.1914 nebst Ausführungsbestimmungen wird hingewiesen. Alle Bodenfunde sind sofort dem Kreispfleger für kulturge- schichtliche Bodenalteümer, Herrn Dr. Rust, Bad Schwalbach, Badweg zu melden.  
Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in dem Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Aufgestellt: 5. März 1971  
Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung: 8.3.1971  
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht: 31.3.1971  
Auslegungsfrist: vom 18.4. - 20.5.1971  
Bebauungsplan als Satzung beschlossen: 10.2.1972  
Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten: Eschenhahn, den 27.4.1972  
Der Magistrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 (h) HBO in Verbindung mit § 12 der Hauptsatzung der Stadt Idstein vom 21.1.61 in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 25.1. bis 26.2.1972 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 17.1.1972 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist somit am 27.2.1972 rechtsverbindlich geworden.

verbindlich geworden.  
Genehmigt  
mit Vfg. vom 14.10.1972 Idstein, den 11.8.1972  
Demzufolge, den 14.10.1972  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag  
Der Magistrat



Fl.1

Fl.2

Fl.4