BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE HEFTRICH

M 1:1000

FÜR DIE GEBIETE „HINTER DEM KIRSCHGARTEN", „IM HASSELRAIN", „UNTER DEM IDSTEINER WEG", „HINTER DEM HAIN", „IM EXBODEN", „IM UNTERGRUND", „AM DENNWEG", „AUF DEM HALLGARTEN", „AM SCHIMMERSBERG".

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I, II — Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze
04, 08 — Grundflächenzahl, (05) (08) (16) — Geschoßflächenzahl

AUSNAHMSWEISE DÜRFEN AUCH IN DEN GEBIETEN MIT I GESCHOSSIGER NUTZUNG II VOLLGESCHOSSE ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE UNTER ABS. „HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN" (SIEHE UNTEN) VORGESCHRIEBENEN HÖHENMASSE (BERGSEITIG 4,00 m UND TALSEITIG 6,00 m, § 25 Abs. 6 HBO) NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. FÜR DIESE FÄLLE WIRD DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL AUF max. 06 FESTGESETZT.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O — Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Baulinie
- Baugrenze

ÖFFENTLICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Schule

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

- Freifläche für Hochspannungsleitung
- Umformerstation

GRÜNFLÄCHEN

- Sportplatz
- Parkanlage

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bgbl. I S. 1237)

1.) Gemäß § 9, 1c Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 550 m² festgesetzt.

2.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Falle von Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen freizuhalten (§ 23 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3.) Die Höhe der Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO darf höchstens 3,00 m betragen und 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

4.) Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 100 m² Grundstücksfläche muß eine, 1 hochstämmiger, großkronig Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden. (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG.

5.) Verlauf der Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinien und Baugrenzen verlaufen, wenn der Plan nichts anderes festsetzt, im Allgemeinen grundstücksbezogen parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an der Flurstücksgrenze gemessen.

6.) Ausnahmen gem. § 23 (3) BauNVO - Baulinie -

a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.

b) Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen darf bis max. 50% der Länge des Hauptbaukörpers - parallel zur Baulinie gemessen - zugelassen werden.

c) Bei gekrümmten Baulinien sind Baukörper so zu stellen, daß die vorderen Hausecken die Baulinie berühren.

7.) Ausnahmen gem. § 23 (3) BauNVO - vordere Baugrenze -

Ein Vortreten von Gebäudeteilen darf unter den in Ziffer 6.) a) genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

8.) Einstellplätze

Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Appartements, ein überdachter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind unbeschadet der Einfriedigung - zugleich im Vorgartenbereich - so anzulegen, daß jeder Einstellplatz von der Straße bequem angefahren werden kann. Die Größe eines Einstellplatzes beträgt mindestens 15 m². Mindestabmessungen in der Länge 4,50 m, in der Breite 2,50 m.

9.) Höhe der Außenwandflächen

Bei I geschoss. Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,00 m und bergseitig max. 4,00 m betragen.
Bei II geschoss. Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,80 m und bergseitig max. 6,30 m betragen.

Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, bezw., wenn es sich um mehrere Baukörper handelt, der Baukörper. Das Höhenmaß wird vom Anschnitt des planierten Außengeländes an die Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut ermittelt.

Wichtige Hinweise!

1.) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Baugestaltung mit zwingenden Gestaltungsvorschriften u.a. hinsichtlich Dachform, Firstrichtung, Kniestöcke, Dachneigung, bzw. Dachaufbauten, Dachfarbe, Vorgartenbereich, Einfriedigung, sichtbare Kellergeschoß-Außenwandflächen und Außenwerbung.

2.) Auf die Vorschriften des Preuss. Ausgrabungsgesetzes vom 26.3.1914 nebst Ausführungsbestimmungen wird hingewiesen. Alle Bodenfunde sind sofort der Kreispfleger für Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer, Herrn Dr. Rust, Bad Schwalbach, Badweg zu melden.
Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Bestätigung in dem Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Der Kreisausschuß des Untertaunuskreises
Katasteramt - Außenstelle -

Bad Schwalbach, den 10. 12. 1969

Für das Sachgebiet ..... Vermessungsoberrat

Der Leiter ..... Oberrat

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, 23.6.70
Katasteramt
Im Auftrage:

Grundsatzbeschluß der Gemeindevertretung 6. 6. 1969

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht 15. 12. 1969

Auslegungsfrist ..... VOM 5. 1. 1970 BIS 6. 2. 1970

Satzungsplan als Satzung beschlossen 2. 9. 1970

Heftrich, den 10.9.1970

Der Bürgermeister

Gemeinde Heftrich Taunus

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Genehmigt
mit Vfg. vom 7. OKT. 1970
Az. 773-61 d 001
Wiesbaden, den 8. OKT. 1970
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG und § 5 HBO ... der Gemeinde Heftrich
vom 2. September 1970
in der Zeit vom 24. Oktober 1970 bis 24. November 1970
öffentlich ausgelegt. ...
wurden durch Aushang vom 23. Oktober 1970 bis 25. November 1970
bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 26. November 1970
rechtsverbindlich geworden.

Heftrich, den 26. November 1970

Gemeinde Heftrich Taunus