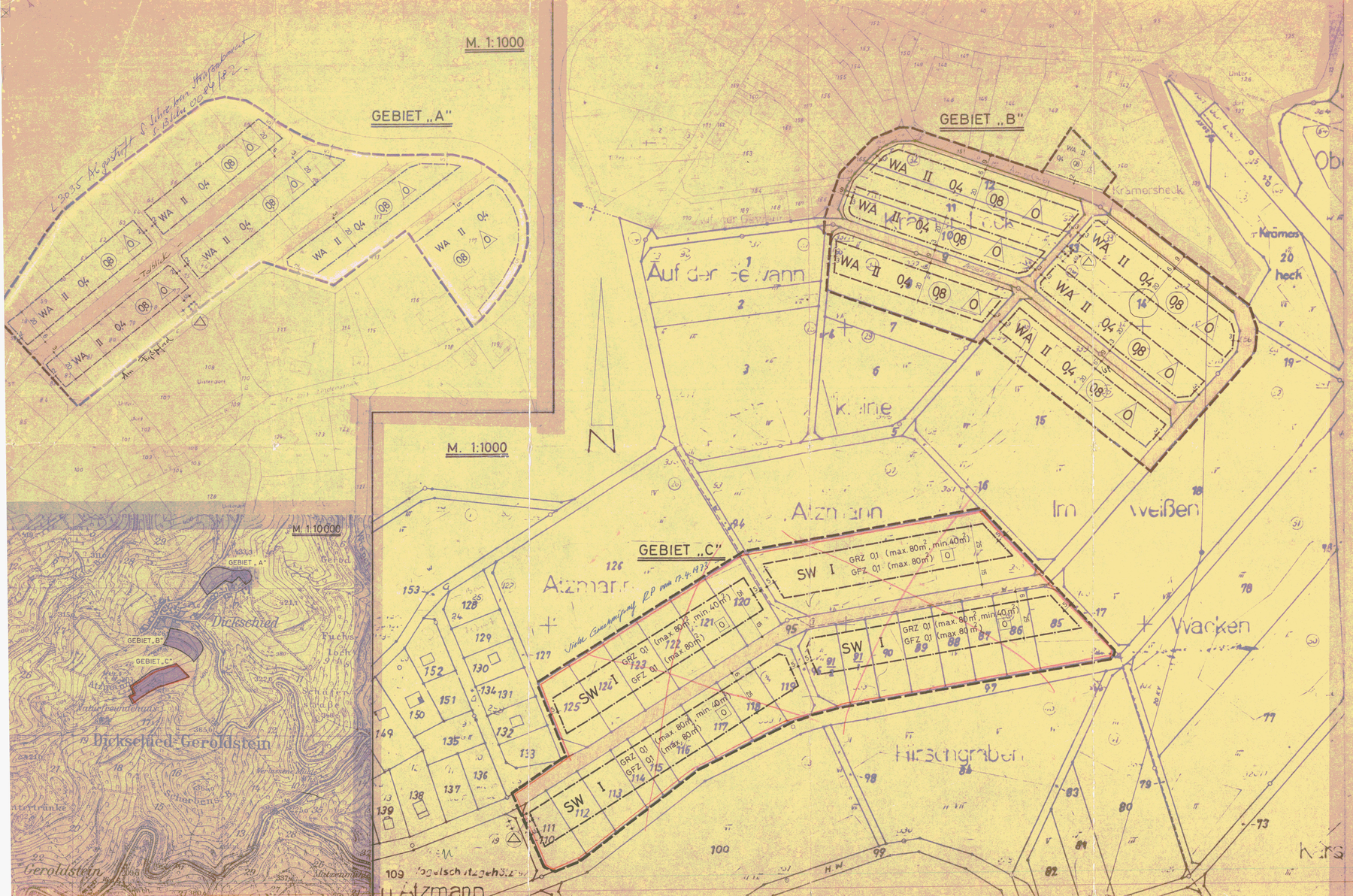

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE HEIDENROD

M. 1:1000

ORTSTEIL DICKSCHIED - GEROLDSTEIN

FÜR DIE GEBIETE: „In der Geuch"
„Krämersheck"
„Atzmann"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	Allgemeines Wohngebiet
	SW	Wochenendhausgebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	I, II	Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze
	01, 04	Grundflächenzahl
	(01), (08)	Geschossflächenzahl
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	O	Offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig
		Offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baulinie (ist Baugrenze)
		Baugrenze
BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		
VERKEHRSFLÄCHEN		Straßenverkehrsflächen
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN		Umformerstation
GRÜNFLÄCHEN		
		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 650 m² festgesetzt.

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

3.) Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt höchstens 1/10 der des Hauptgebäudes betragen.
Die Höhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m nicht überschreiten.

4.) Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche muß eine, 1 hochstämmiger, großkroniger 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 Gegenteiliges festsetzt, grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts Gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstückgrenzen gemessen.

Vermerk:

Die Festsetzungen unter 6. und 7. gelten nicht für den Geltungsbereich des Wochenendhausgebietes.

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

a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in vorderseitigen 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. Bei anstoßenden Gebäuden von mehr als 15% dürfen freistehende sowie angebaute Garagen bergseitig der Erschließungsstraße in einem Abstand bis zu 2 m zur Straßengrenze errichtet werden.

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

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

7.) Ausnahmen gem. § 23 (5) BauNVO - vordere Baugrenze -

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

8.) Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Aufgrundbenutz, ein ausreichender Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind zweckmäßig zu Einfriedung - möglichst 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 5,00 m, in der Breite 3,00 m.

9.) Höhe der Außenwandflächen

Bei I geschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,00 m und bergseitig max. 4,00 m betragen.
Bei II geschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,00 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 der Außenwand mit der Dachhaut ermittelt. Die Böschungsneigung von Anschüttungen und Abtragungen darf nicht steiler sein als 1 : 1,5.

Wichtige Hinweise!

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

2.) Auf die Vorschriften des Preuße. Ausgrabungsgesetzes vom 26.3.1914 nebst Ausführungsbestimmungen wird hingewiesen. Alle Bodenfunde sind sofort dem Kreispfleger für kulturgeschichtliche Bodenaltertümer, Herrn Dr. Rust, Bad Schwalbach, Bädweg 5, zu melden.
Ein Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in den Zustand zur Fundzeit belassen werden jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Der Kreisausschuß des Untertaunuskreises
Kreisbauamt - Ortsplanung
Bad Schwalbach, 20. 1. 1972

Für das Sachgebiet: ..... Techn. Amtmann

Der Leiter: ..... Oberbaurat

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

Bad Schwalbach, den 6. 10. 1972
Katasteramt
In Auftrage:

Grundsatzbeschluß der Gemeindevertretung 27. 10. 1971

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht 27. 4. 1972

Auslegungsfrist ..... von 19. 5. 1972 bis 19. 6. 1972

Bebauungsplan als Satzung beschlossen 22. 9. 1972

Gemeinde Heidenrod Untertaunuskreis

Heidenrod, 18. OKT. 1972

Der Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Mit Verfügung vom ... Az. V/3-61 d 04 (01) ist der umseitigen Fläche Genehmigt
Wiesbaden, den 17. 11. 1972
Der Regierungspräsident

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO i.V.m. § der Hauptsatzung der Gemeinde Heidenrod von bis in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Anschlag vom bis bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.