

Zeichenerklärung

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulich. Nutzung	Zahl d. Voll-geschosse
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Max. Gebäude-grundfläche	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	

2. Art der baulichen Nutzung:



WR
Reines Wohngebiet

WA
Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung:

z.B. II Zahl der Voll-geschosse

z.B. 0,15 Grundflächen-zahl

z.B. 0,15 (circled) Geschoßflächen-zahl

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

○ Offene Bauweise

◻ Nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

⋯ Überbaubare Grundstücksfläche

Garagen können auch außerhalb dieser gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch mit den notwendigen nachbarlichen Grenzabständen. Ausnahmen sind im Rahmen der gültigen Garagenordnung möglich.

5. Verkehrsflächen:

— Gehweg

— Fahrbahn

Ⓟ Öffentliche Parkierungsflächen

▨ Befahrbarer Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen:

⚡ Trafostation

7. Versorgungsleitungen:

⚡ Gasleitung

8. Grünflächen:

▨ Öffentliches Grün

🪑 Spielplatz

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

5,0 Ⓜ Fläche für Einstellplätze
Straße/Weg

EST Einstellplätze

← Fahrtrichtung

--- Waldschutzzone

⊙ Grundstücksgrenze vorhanden

⊙ Grundstücksgrenze geplant

📐 Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten, Grün nur bis 60 cm Höhe

▨ Nutzungsabgrenzung

▨ Grenze des Wirkungsbereiches

○ Pflanzgebot: Bäume mit Hochstamm

▨ Bestehende Gebäude

▨ Öffentliche Telefonzelle

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

- 1.1 Gemäß § 9 (1) (1c) Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 2.400 m² festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen können zugelassen werden für
 - 1.21 Grundstücke, die durch Flächenabgaben für Gemeinbedarf aufgrund des Bebauungsplanes kleiner werden als 2.400 m².
 - 1.22 Grundstücke, die bis zum 04. April 1975 aus Teilungen entstanden sind, soweit sie
 - mindestens 1.200 m² groß sind,
 - mit mindestens 18,00 m Frontlänge an einen im Bebauungsplan eingezeichneten öffentlichen Weg (Erschließungsstraße) grenzen oder durch eine bei der Teilung entstandene Zuwegung (Eigentum oder Grunddienstbarkeit gesichert) zum öffentlichen Weg an die Erschließungsstraße angeschlossen werden kann.

2. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen dürfen auch nicht mit Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen, Überdachungen von Grundstücksteilen usw. bebaut werden (§ 23 (5) Baunutzungsverordnung (BaunVO).

3. NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 BAUNVO

- 3.1 Als Nebenanlage ist auf jedem Grundstück nur ein Bauwerk zulässig, das dem Nutzungswerk des Grundstücks dient und in seiner Eigenart den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.
- 3.2 Die Grundfläche der Nebenanlage, die als freistehendes Bauwerk zu errichten ist, darf insgesamt höchstens ein Zehntel der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhe der Nebenanlage darf 3,00 m, gemessen von Oberkante Erdreich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschreiten.

Anbauten an Hauptgebäude werden - unbeschadet ihrer Nutzung oder Zweckbestimmung - der Grund- und Geschoßfläche des Hauptgebäudes zugeschlagen.

4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN / BEPFLANZUNGSAUFLAGEN

- 4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 4.2 Von den Grundstücksfreiflächen sind max. 25% mit Büschen und Sträuchern aufgelockert in Gruppen zu bepflanzen (§ 9 (1) 15 BBauG).
- 4.3 Auf je 300 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden (§ 9 (1) 15 BBauG).
- 4.4. Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen (siehe Eintragungen im Bebauungsplan) darf eine Bepflanzung nur so vorgenommen werden, daß eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschritten wird. Höherwachsende Sträucher und Büsche sind durch Schnittmaßnahmen in ihrem Wachstum auf diese Höhe zu begrenzen.

5. **AUSNAHMEN GEM. § 23 (3) BAUNVO - BAUGRENZEN**

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

6. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) (1d) BBAUG)**

- 6.1. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,45 m über gewachsenem Gelände liegen. - Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude. - Die Geländehöhen sind in dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Nivellement und den dazugehörigen Schnittplänen einzutragen.
- 6.2. Die Oberkante Erdgeschoßdecke darf maximal 3,50 m über gewachsenem Gelände - gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude - liegen. (Bei offenem Dachraum gilt die Traufhöhe.)
- 6.3. Die Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Dach darf bei Flach- und Pultdächern 6,50 m (oberste Kante des Bauwerks), bei Sattel- und Walmdächern 8,50 m (Firsthöhe) über gewachsenem Gelände - gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude - nicht überschreiten.

7. **WALDSCHUTZZONE**

Innerhalb der Waldschutzzone - max. 35 m von der äußeren Straßenbegrenzung entfernt - darf die Genehmigung zur Bebauung des Grundstückes erst nach Abschluß eines Haftausschließungsvertrages mit dem zuständigen Forstamt Idstein erfolgen.

WICHTIGE HINWEISE:

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Bausatzung mit zwingenden Gestaltungsvorschriften, u.a. hinsichtlich der Dachformen, Kniestöcke, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachfarbe, Einfriedungen und Außenwerbung.

2. **ZUM SCHUTZ VON BODENFUNDEN**

Gemäß § 20 (1) des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 (GVBl. I Nr. 31/74, S. 450) sind u.a. bei Erd- und Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (z.B. geschichtliche Mauerreste, Tonscherben usw.) der Denkmalfachbehörde - Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, 6202 Wiesbaden - Biebrich, Schloß - oder der Gemeinde bzw. dem Kreisausschuß- untere Denkmalschutzbehörde, 6208 Bad Schwalbach 1, Bahnhofstraße 12 - anzuzeigen.

Anzeigepflichtig sind gem. § 20 (2) des Denkmalschutzgesetzes der Entdecker, der Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wird.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Zu widerhandlungen gegen die vorgenannten Auflagen sind gem. § 27 (1) Denkmalschutzgesetz Ordnungswidrigkeiten. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 27 (2) Denkmalschutzgesetz mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.