



BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERJOSBACH FÜR DIE GEBIETE: „Hainfeld“ „Langgraben“ „Im Herrngarten“

M. 1:1000

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: II Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze
04 Grundflächenzahl
08 Geschossflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: Offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
- BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF: Friedhof
Parkanlage
- VERKEHRSLÄCHEN: Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Parkplätze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN: GRÜNFLÄCHEN

M. 1:1000

Flur 16

Flur 18

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
(Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 Egl. I 3. 1237)
- 1.) Gemäß § 9, 1c Bundesbaugesetz (Baug) 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.) 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 mind. 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) bepflanzt 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 Flurstücksgrenzen gemessen. Zurückspringende Baugrenzen im Bereich von Straßenschnürlinien oder Straßeneinmündungen gelten für die Länge bzw. Breite der im Bauplanumlegungsverfahren entstehenden Baugebietsteile.
 - 6.) Ausnahmen gem. § 23 (2) BauNVO - Baulinie -
 - a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorplätze, Erker, Balkone, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder ausragen und ihre Breite max. 1/3 - bei ausragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt. Bei ansteigendem Gelände 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 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 (2) BauNVO - vordere Baugrenze - Ein Vortreten von Gebäudeteilen darf unter den in Ziffer 6.) genannten Voraussetzungen zugelassen werden.
- 8.) Einstellplätze Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Appartements, ein befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind außerhalb der Einfriedigung - möglichst im Vorgartenbereich - so anzuordnen, 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. *aufgehoben durch I. Nachtrag vom 09.05.1993*
- 9.) Höhe der Außenwandflächen Bei II geschossiger 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, bzw., 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 Böschungeneigung von Anschnitten und Abtragungen darf nicht steiler sein als 1 : 1,5.

Wichtige Hinweise!

- 1.) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Bauaufsicht 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 Preuss. Ausgrabungsgesetzes vom 26.3.1914 nebst Ausführungsbestimmungen wird hingewiesen. Alle Bodenfunde sind sofort dem Kreisplieger für kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, Herr Dr. Rust, Bad Schwalbach, Badweg 5, zu melden. Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in dem Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden. Der Kreisarchivrat des Untertaunuskreises Kreisbauamt - Ortsplanung Bad Schwalbach, 21. Februar 1975

Der Leiter: *[Signature]* Oberbaumeister

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

Bad Schwalbach, 14.4.1975
Katasteramt
Im Auftrage:
[Signature]

Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung... 17.3.1972
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht... 2.7.1972
Auslegungsfrist... 27.7. - 28.8.1972
Bebauungsplan als Satzung beschlossen... 22.11.1974

Oberjosbach, 18.4.1975
Gemeinde Oberjosbach
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Regierungspräsident: *[Signature]*

Genehmigungsvorwerk des **Genehmigt**
Regierungspräsidenten: mit Vfg. vom 21.11.1975 mit Ausnahme der Az. V/3-61 d 04101 **mit** umrandeten Fläche
Bad Schwalbach, den 21.11.1975
Der Regierungspräsident: *[Signature]*

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 Bbaug und § 5 Abs. 4 HGO i.V.m. § der Hauptsatzung der Gemeinde Oberjosbach vom 10. Dezember 1969 in der Zeit vom 10.10.1975 bis 11.11.1975 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Aushang vom 25.09.1975 bis 13.11.1975 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 14.11.1975 rechtsverbindlich geworden.

Genehmigt
Gemeindeverwaltung der Gemeinde Oberjosbach/Taunus
Nr. 282/9