Beb. Bechtheim

„In den Soderstückern", „Im Füllgraben", „Geisengraben"

003



„ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCK MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN."

BAD SCHWALBACH, DEN 28. 1974
KATASTERAMT
IM AUFTRAGE

Baulnick

(A) BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BECHTHEIM M. 1:1000
FÜR DIE GEBIETE: „In den Soderstückern"
„Im Füllgraben", „Geisengraben"

(B) 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GEMEINDE BECHTHEIM
FÜR DIE GEBIETE: „IN DEN SODERNSTÜCKERN", „AUF DEM BIRNBUSCH", „ÜBER DEM FRÖHNWIESENBERG"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: II — Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze; 0,4 — Grundflächenzahl; (0,8) — Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: 0 — Offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Baulinie; Baugrenze

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

VERKEHRSFLÄCHEN: Straßenverkehrsflächen

DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE WIE STRASSENEINMÜNDUNGEN WERDEN NACH DEN RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN (RASt) AUSGEBILDET

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

GRÜNFLÄCHEN: Spielplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Empfohlene, neue Grundstücksgrenzen für das Baulandumlegungsverfahren (unverbindlich)

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

1.) Gemäß § 9,(1) 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.) 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 angemessenen 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 Straßenkreuzungen oder Straßeneinmündungen gelten für die Länge bezw. Breite der im Baulandumlegungsverfahren entstehenden Eckgrundstücke.

6.) Ausnahmen gem. § 23 (2) BauNVO - Baulinie -
a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen 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 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 (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 befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind außerhalb der Einfriedigung - 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 II geschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,50 m ~~und bergseitig max. 6,30 m~~ 8,50 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 von 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 Preuss. Ausgrabungsgesetzes vom 26.3.1914 nebst Ausführungsbestimmungen wird hingewiesen. Alle Bodenfunde sind sofort dem Kreispfleger für kulturgeschichtliche Bodenaltertümer, Herrn Dr. Rust, Bad Schwalbach, Badweg 5, zu melden.
Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in dem Zustand zur Kenntnis belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Der Kreisausschuß des Untertaunuskreises
Kreisbauamt - Ortsplanung
Bad Schwalbach, 22. Juni 1972

Für das Sachgebiet: Techn. Amtsmann

Der Leiter: Oberbaurat

Grundsatzbeschluß der Gemeindevertretung: 21. 1. 1972

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht: 10. 10. 1972

Auslegungsfrist: 2. 11. 1972 - 2. 12. 1972

Bebauungsplan als Satzung beschlossen: 7. 6. 1973

Bechtheim, 31. Jan. 1975.

Der Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Genehmigt
mit Vfg. vom 17. JULI 1975
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 17. JULI 1975
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO i.V.m. § der Hauptsatzung der Gemeinde Bechtheim vom 31.12.1970 in der Zeit vom 1.8.1975 bis 1.9.1975 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Aushang vom 30.7.75 bis 3.8.1975 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 2.9.1975 rechtsverbindlich geworden.