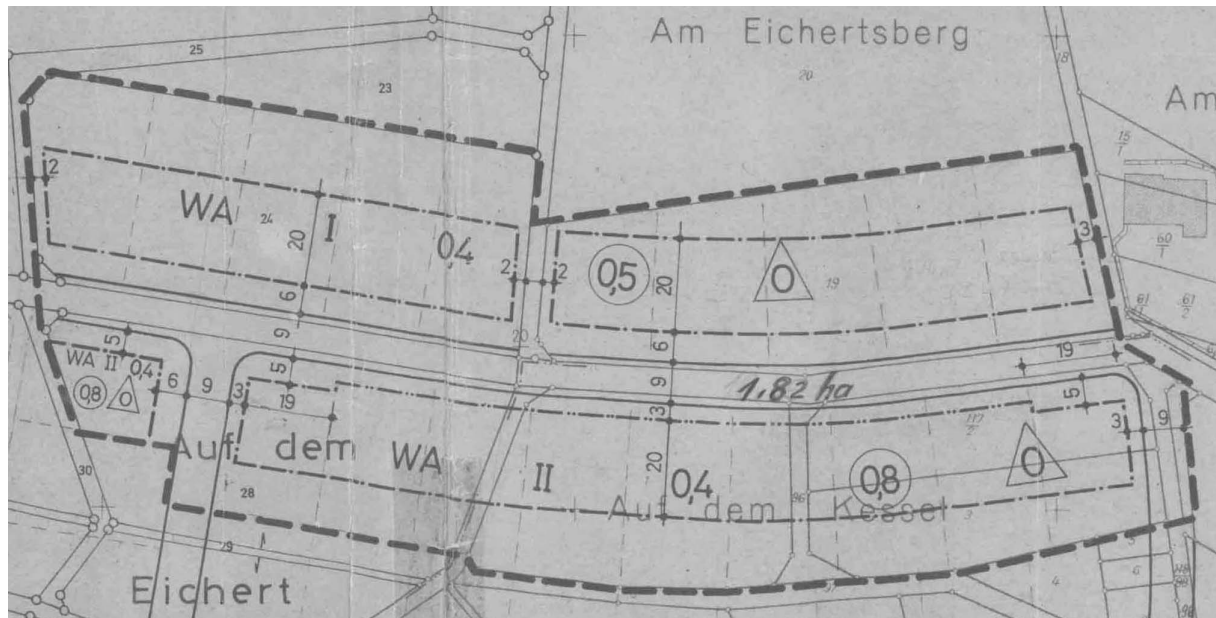


BEBAUUNGSPLAN DER
GEMEINDE WALLBACH

M. 1:1000

FÜR DIE GEBIETE : „Am Eichertsberg“
„Auf dem Kessel“
„Auf dem Eichert“



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Zeichnungen der
Stücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein-
stimmen.

Bad Schwalbach, den 2.12.1970

Katasteramt

Im Auftrage:

Wier

ART DER BAULICHEN
NUTZUNG:

☐

WA

Allgemeines Wohngebiet

☐

MASS DER BAULICHEN
NUTZUNG:

II Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze
04 Grundflächenzahl, 05 08 Geschoßflächenzahl

AUSNAHMSWEISE DÜRFEN AUCH IN DEN GEBIETEN MIT 1 GESCHOSSIGER NUTZUNG 2 VOLLGESCHOSSE ZUGELASSEN
WERDEN, WENN DIE UNTER ABS. „HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN“ (SIEHE RECHTS) VORGESCHRIEBENEN HÖHEN-
MASSE (BERGSEITIG 4,00 m UND TALSEITIG 5,00 m, § 25 Abs. 6 HBO) NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
FÜR DIESE FÄLLE WIRD DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL AUF max. 08 FESTGESETZT.

BAUWEISE, BAULINIEN,
BAUGRENZEN:



Offene Bauweise / nur Einzel- und Dop-
pelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

BAULICHE ANLAGEN UND
EINRICHTUNGEN FÜR DEN
GEMEINBEDARF:

☐☐

VERKEHRSFLÄCHEN:

☐

Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS-
ANLAGEN ODER FÜR DIE
VERWERTUNG ODER BESEI-
TIGUNG VON ABWASSER ODER
FESTEN ABFALLSTOFFEN:

☐☐

GRÜNFLÄCHEN:

☐☐

.....

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches 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 300 m² Grundstücksfläche muß mind. 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 Flurstücksgrenzen gemessen.
- 6.) Ausnahmen gem. § 23 (2) 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 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 m^2 . Mindestabmessungen in der Länge 4,50 m, in der Breite 2,50 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. 6,80 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 mit der Dachhaut ermittelt.

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 zu melden.

Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in der Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Der Kreisausschuß des Untertaunuskreises
Kreistbauamt - Ortsplanung
Bad Schwalbach, 2. 11. 1970

Für das Sachgebiet.....Techn.Amtmann

Der Leiter.....*Linn* Oberbaurats

Grundsatzbeschuß der Gemeindevertretung..... 21.11.1969
 Auslegung ortsüblich bekanntgemacht..... 12.12.1970
 Auslegungsfrist... 1.1.1971 bis 31.1.1971
 Bebauungsplan als Satzung beschlossen..... 14.5.1971

Wallbach, 3. 6. 71

Der Bürgermeister



Genehmigungsvermerk des
 Regierungspräsidenten:

G e n e h m i g t

mit Vig. vom 4. 10. 1971
 Az. V/3 - 61 d 04/01



Darmstadt, den 4. 10. 1971
 Der Regierungspräsident
 Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5
 Abs. 4 HGO i.V. m. § der Hauptsatzung der Gemeinde Wallbach
 vom

in der Zeit vom bis
 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Ausle-
 gung wurden durch Aushang vom bis
 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am
 rechtsverbindlich geworden.