

BEBAUUNGSPLAN DER  
GEMEINDE BÄRSTADT

M. 1:1000

FÜR DIE GEBIETE : „Auf der untersten Platt“

„Auf der Gemeindeweide“ „Aufm Stück“

„Auf der Lehn“ „Aufm Pfädchen“

„Auf dem Rotenstein“ „In der Schlad“



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

RP



Bad Schwalbach,

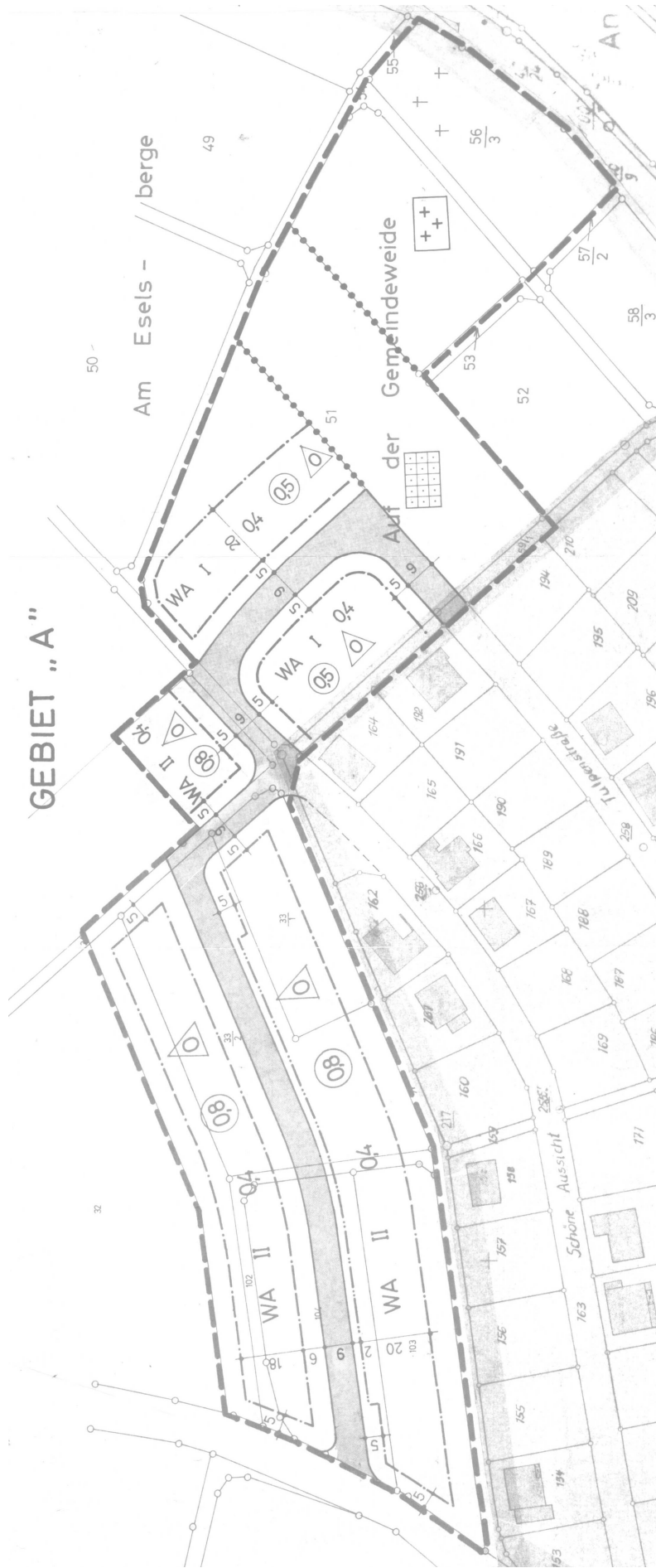
18. 3. 72

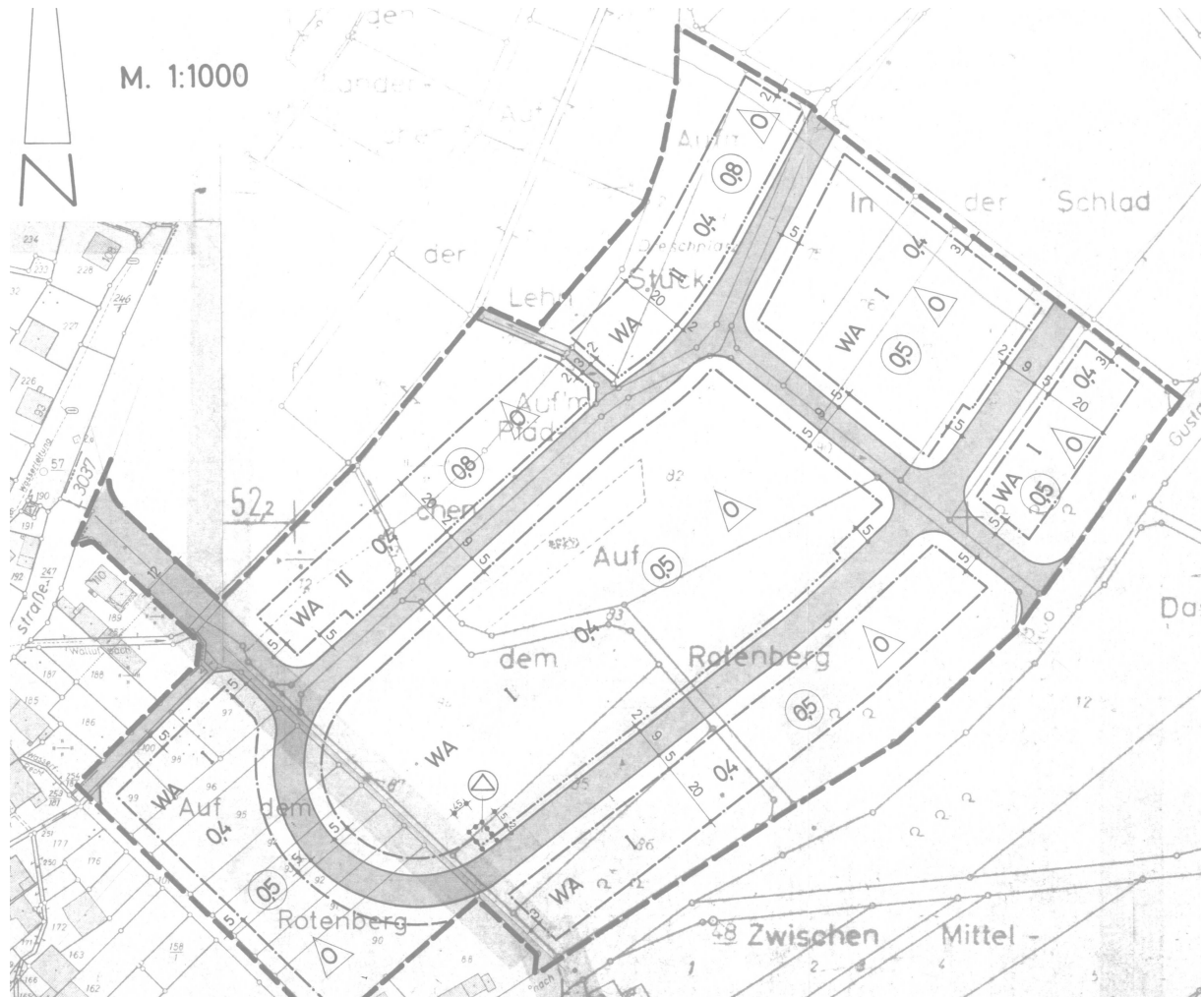
Katasteramt

Im Auftrage:

*Colwadi*

# GEBIET „A“





ART DER BAULICHEN NUTZUNG:



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

I, II - Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze  
 04 Grundflächenzahl, 08 05 Geschößflächenzahl

AUSNAHMSWEISE DÜRFEN AUCH IN DEN GEBIETEN MIT I GESCHOSSIGER NUTZUNG II VOLLGESCHOSSE ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE UNTER ABS. „HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN“ (SIEHE RECHTS) VORGESCHRIEBENEN HÖHENMASSE (BERGSEITIG 400 m UND TALSEITIG 600 m, § 25 Abs. 6 HBO) NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. FÜR DIESE FÄLLE WIRD DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL AUF max. 0,6 FESTGESETZT.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:



Offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:



## VERKEHRSLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

DIE ERSCHLISSUNGSSTRASSEN WIE STRASSENEINMÜNDUNGEN WERDEN NACH DEN RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN (RAST) AUSGEBILDET.

## Grünflächen



Dauerkleingärten



Friedhof



Umformerstation



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Zurückspringende Baugrenzen im Bereich von Straßenkreuzungen oder Straßeneinmündungen gelten für die Länge bzw. Breite der im Baulandumlegungsverfahren entstehenden Eckgrundstücke.

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.  $\frac{1}{3}$  - bei auskragenden Balkonen max.  $\frac{1}{2}$  - 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  $15 \text{ m}^2$ . 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. 6,80 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 geplanten 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, zu melden.  
Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in dem Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Der Kreisausschuß des Untertaunuskreises  
Kreisbauamt - Ortsplanung  
Bad Schwalbach, 12. 1. 1972

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

Der Leiter..........Oberbaurat

Grundsatzbeschuß der Gemeindevertretung..... 16. 11. 1971  
 Auslegung ortsüblich bekanntgemacht..... 26. 1. 1972  
 Auslegungsfrist..... vom 15. 2. 1972 bis 16. 3. 1972  
 Bebauungsplan als Satzung beschlossen..... 22. 6. 1972

Bärstadt, 29. 6. 1972



Der Bürgermeister

*Heinrich*

Genehmigungsvermerk des  
 Regierungspräsidenten:

**Genehmigt**

mit Vfg. vom 4. 9. 1972

Az. V/3 - 61 d 04/01

Darmstadt, den 4. 9. 1972

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

im Auftrag



*Heute*

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

in der Zeit vom

bis

öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der

Auslegung wurden durch Aushang vom

bis

bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am

rechtsverbindlich geworden.