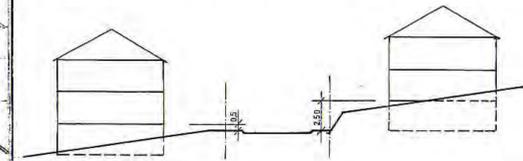


I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBAuG

1. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BBAuG
- 1.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf an der Straßenseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte der Außenwand, zur Talseite hin nicht mehr als 0,50 m, zur Hangseite hin nicht mehr als 2,50 m über Hinterkante Gehweg liegen.



- 1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 3 (4) BauNVO je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 Für die Errichtung von Garagen wird, sofern der Bebauungsplan ein anderes Maß nicht ausdrücklich festlegt, ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) und der Garage gemäß § 9 (1) 4 BBAuG festgesetzt.
- 1.4 Garagen sollen, soweit möglich, als Doppelgaragen oder Garagengruppen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 1.5 In den Bereichen, in denen der Straße ein Parkstreifen zugeordnet ist, ist zu jedem Grundstück nur eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite zulässig. Bei Eckgrundstücken kann im Bedarfsfall von jeder der angrenzenden Straßen eine Zufahrt zugelassen werden.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §§ 9 (1), 25 BBAuG
- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Schaffung von Stellplätzen benötigt werden, als Freiflächen mit Einzelbäumen und Buschgruppen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBAuG

1. Dächer
- 1.1 Für eingeschossige Gebäude wird keine Dachneigung vorgeschrieben.
- 1.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung 42° aller Teilung nicht überschreiten.
- 1.3 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Der Abstand zwischen Giebelaußenwand und Gaubenvange muß mindestens 1,50 m betragen. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Giebel- bzw. Kahlsparrn und dem Schnittpunkt des Gaubendaches mit dem Hauptdach einzuhalten.
- 1.4 Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 30 % der einzelnen Dachfläche in Anspruch nehmen.
- 1.5 Für zweigeschossige Gebäude sind nur liegende Dachfenster zulässig. Die Einzelgröße der Dachflächenfenster darf 2,0 qm nicht überschreiten.
2. Einfriedigungen
- 2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig:
 - a) Rasenkantensteine
 - b) lebende Hecke max. 1,25 m hoch
 - c) massive Einfriedigung 1,25 m hoch
- 2.2 Ausnahmsweise sind nur bei hängigem Gelände zulässig, wenn Gefahr besteht, daß hangseitig das Erdreich auf die Straße abgewaschen wird oder sich talwärts die Verkehrsfläche absenkt. In diesen Fällen sind Stützmauern gestattet. Talwärts darf Oberkante Stützmauer nicht höher als 1,25 m über die anschließende befestigte Verkehrsfläche reichen. Stützmauern zur hangseitigen Geländesicherung dürfen nicht höher als 1,80 m sein.

III. Ausnahmeregelungen

- 1.1 Bestehende Gebäude, die außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegen, können im Ausnahmeweg geringfügig erweitert werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

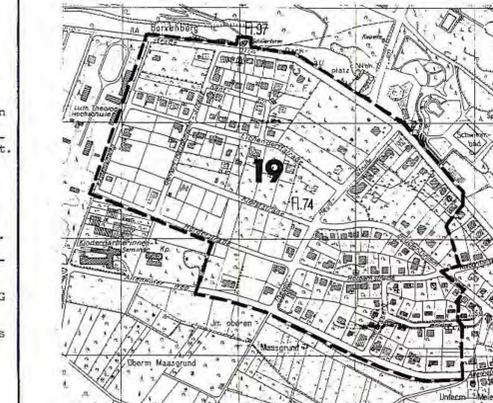
- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III b von Wassergewinnungsanlagen. Bei allen Maßnahmen und Vorhaben sind alle einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Erlasse und Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Insbesondere die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Verordnung über das Lagern wasserführender Flüssigkeiten Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten.
- 1.2 Gemäß Verordnung des ehem. Landkreises Ober-Taunus vom 17.08.65, Kreisaußerschub, Untere Naturschutzbehörde, ist der Park "Villa Hopf" bestehend aus dem Flurstück 5827/2 in Flur 74 der Gemarkung Oberursel unter den Schutz des Reichsnaturschutzgesetzes gestellt worden.
- 1.3 Diesem Bebauungsplan liegt die Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77 zugrunde.
- 1.4 Die Vollgeschöbregelung richtet sich nach der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.77.

STADT OBERURSEL-TS. BEBAUUNGSPLAN NR.19

NEUFELD

M. 1:1000

Verbindlich ist der bei der Stadt hinterlegte Originalplan in der jeweils gültigen Fassung



ÜBERSICHT M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Überbaubare Flächen		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Reine Wohngebiete Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Geschossflächenzahl Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Grundflächenzahl		Flächenhafte Naturdenkmal
	Strassenverkehrsflächen		Flächen für die Forstwirtschaft
	Umfahrterstation		Grünflächen
	Parkanlage		

Für die städtebauliche Planung: Stadtplanungsausschuss

Oberursel (Ts.), den 24.11.1980 / 10.5.1982 / 1.12.1982 Bill

Es wird beauftragt, daß die Grenzen und die Bebauungspläne der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 14.6.1983 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.H., den 14.6.1983

Dieser Plan ist gem. § 2 a 5 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) vom 23.08.60 i.d.F. vom 18.08.76 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Ts.) vom 13.2.1976 aufgestellt worden.

Oberursel (Ts.), den 22.5.1983 L.S. gez. Harders Bürgermeister

Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 20.1.1983 zur öffentlichen Auslegung gem. § 2 a 16 BBAuG beschlossen worden. Dieser Plan hat nach ordentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 2.2.1983 bis 7.3.1983 mit Begründung öffentlich ausliegen.

Oberursel (Ts.), den 22.5.1983 L.S. gez. Harders Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BBAuG von der Stadtverordnetenversammlung am 10.5.1983 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden.

Oberursel (Ts.), den 22.6.1983 L.S. gez. Harders Bürgermeister

Genehmigungserklärung des Regierungspräsidenten:

Genehmigt mit Vfg. vom 6. Sept. 1983 Az. V/3 - 514 04/01 Darmstadt, den 6. Sept. 1983 Der Regierungspräsident im Auftrag gez. Gross L.S.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.10.1983 gemäß § 12 BBAuG ortsüblich bekanntgemacht.

Oberursel (Ts.), den 4.10.1983 L.S. gez. Harders Bürgermeister

