

BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN

FÜR DIE GEBIETE „UNTER DER KIRCH“ - „IN DER HOSTERT“ IM STADTTEIL DASBACH



ZEICHENERKLÄRUNG

nach der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	I	Zahl der Vollgeschosse/Höchstgrenze
	0,4	GRZ (Grundflächenzahl)
	0,5	GFZ (Geschoßflächenzahl)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		offene Bauweise/nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Baulinie
Verkehrsflächen		Straßenverkehrsflächen
Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen		Flächen für Stellplätze und Garagen
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
		Hochstämme, bodenständige Bäume

Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Es gilt die Bauutzungsverordnung 1968 Bgbl. I S. 1237)

- Gemäß § 9, 10 Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 m^2 festgesetzt.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Falle von Nebenanlagen wie Schuppen, Lageräume, Überdachungen von Grundstücksteilen freizuhalten (§ 23 (5) Bauutzungsverordnung (BauNVO)).
- Die Höhe der Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO darf höchstens 3,00 m betragen und 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 300 m^2 Grundstücksfläche muß mind. 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden. (§ 9 (1) 24.15 BBauG).
- Verlauf der Baulinien und Baugrenzen
Die Baulinien und Baugrenzen verlaufen grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.
- Ausnahmen gem. § 23 (2) BauNVO - Baulinie:
a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausevorsprünge, 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. Im östlich der K 771 gelegenen Teilbereich dürfen die Garagen bis zur hinteren Baugrenze zurückgesetzt werden.
- Einstellplätze
Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Apartments, ein befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind so anzulegen, daß sie bequem von der Straße aus angefahren werden können. Die Größe eines Einstellplatzes beträgt mind. 15 m^2 . Mindestabmessungen in der Länge 4,50 m, in der Breite 2,50 m.
Bei 1 geschos. Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,00 m und bergseitig max. 4,00 m betragen. Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Außenwand des Gebäudes. Das Höhenmaß wird vom Anschnitt des geplanten Geländes an die Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut ermittelt.
- Dachform
Die Hauptgebäude können mit Satteldächern mit max. 38° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 50 cm nicht überschreiten. Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig. Nebengebäude können mit Pult- u. Flachdächern ausgeführt werden.
- Firstrichtung
Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baulinien oder Baugrenzen zu errichten. Werden Nebengebäude oder Garagen an der Nachbargrenze zugelassen, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein. Bei Winkelbraten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.
- Kniestöcke
Kniestöcke (Drempel) sind zulässig. Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird auf 0,30 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks, von der Geschosdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.
- Dachgauben - Dachaufbauten
Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Dachfarbe
Bei allen Gebäuden sind nur Dachindeckungen in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farben nicht nachweisen - z.B. helle Wellblechtafeln - sind entsprechend einzufärben.
- Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich d.h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straße ist als Grünfläche (Ziergarten) anzulegen.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich
a) Als Einfriedungen im Vorgartenbereich gelten Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie seitliche Einfriedungen im Bereich zwischen Baulinien oder Baugrenzen und der Straßengrenze.
b) Diese Einfriedungen dürfen nicht als massive Mauern, Zäune oder Hecken, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken, (auch Kunststofftafeln u.a. Materialien) ausgeführt werden. Zulässig sind, soweit keine Stützmauern erforderlich sind:
I) Einfriedungen, bestehend aus massiven Sockeln -maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,30 m - mit massiven Pfeilern - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m - mit zwischengehängten Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigen geeigneten Material -maximale Höhe wie bei den Pfeilern-
II) Einfriedungen aus Holz- oder Stahlposten mit Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus sonst geeignetem Material - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m.
- Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches
a) Als Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches gelten Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht in 15a) erfüllt sind.
b) Zulässig sind:
I. Einfriedungen aus Rohr- oder Holzposten mit Maschendrahtbespannung bzw. offene Holzzäune max. Höhe vom Erdreich 1,20 m.
II. Lebende Hecken - maximale Höhe über Erdreich 1,5 m - unter Beachtung der Abstandsbestimmungen des § 29 (1) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes vom 24.9.1962 in der jeweilig gültigen Fassung.
- Außenwerbung
Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 29 (3) HBO zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden. Anlagen von Außenwerbungen in Vorgärten und auf oder über den Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.

Der Bebauungsplanentwurf wurde von Bauamt der Stadt Idstein aufgestellt

Idstein, den 4.10.1975



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

Bad Schwalbach, den 12.3.1975



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. März 1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

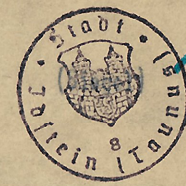
Idstein, den 18. März 1975



*Delegation gemäß § 62 Abs. 1 HGO an den Bau- und Planungsausschuß der Stadtvers. mit Beschluß vom 8.11.73

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat lt. Beschluß der Stadtvers. am 4.6.74 bis 4.7.74 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 28.7.74 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Idstein, den 18. März 1975



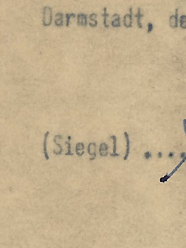
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.10.75 den Bebauungsplan nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Idstein, den 18. März 1975



Der Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 17. Juli 1975 genehmigt worden.

Darmstadt, den 17. Juli 1975



Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG § 5(4) HGO in Verbindung mit § 12 der Hauptsatzung der Stadt Idstein in der z. Zt. gültigen Fassung in der Zeit vom 15.8.1975 bis 15.9.1975 öffentlich ausgestellt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 6.8.1975 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 16.9.1975 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 15. Okt. 1975



Der Magistrat
Erster Stadtrat