PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 Bau NVO)

- 0,7 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- II — als Höchstmaß, z.B. II
- ID — 2. Vollgeschoß im Dach

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- X — Besondere Bauweise zugelassen ist einseitige, seitliche und rückwärtige Grenzbebauung
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Firstrichtung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG:

- Schule (§ 9 (1) 5 BauGB)

VERKEHRSFLACHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZWECKBESTIMMUNG:

- WW — Wirtschaftsweg
- P — Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen

ZWECKBESTIMMUNG:

- Elektrizität

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Baum zu pflanzen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Gebäude vorhanden
- Durchgang, Durchfahrt, Überdachung
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze geplant
- 5 — Maßzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und 6 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

1		1. Art der baulichen Nutzung
2	3	2. Geschoßzahl 3. Bauweise
4	5	4. Grundflächenzahl 5. Geschoßflächenzahl

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung – BauNVO –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WobauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (9 § Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
– Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
– Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 In Dorfgebieten (MD) sind folgende nach § 5 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
– Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
– Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
– Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Neubauten und bei Umbauten bestehender Gebäude mit Veränderung der ursprünglichen Gebäudehöhen dürfen folgende Höhen nicht überschritten werden:

Bei zulässiger GeschoßZahl ID: Traufhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m.
Bei zulässiger GeschoßZahl II: Traufhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 11,50 m.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
Als Firsthöhe gilt der obere Schnittpunkt der beiden äußeren Haupt-dachflächen.
Trauf- und Firsthöhen werden ab OKF EG gemessen.
Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m ab Ok natürliches Gelände in Gebäudemitte (Straßenfront)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Dorfgebiet (MD) wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (im Plan mit X bezeichnet). Dabei ist innerhalb überbaubarer Flächen das Heranbauen an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze zugelassen.

4. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
Dies gilt nicht für die vom Schulweg erschlossenen Grundstücke.

5. FÜR DAS PFLANZGEBOT DER BAUME GILT NACHSTEHENDE ARTENAUSWAHLLISTE

ARTENAUSWAHLLISTE

Bäume 1. Ordnung

Walnuß	Juglans regia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Bergahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllus
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba

Kleinkronige Laubbäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm

Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz)

Für das Gebiet gelten folgende Satzungen:

Gestaltungssatzung
"Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Heftrich" vom 5. Januar 1988.

Erhaltungssatzung
"Satzung der Stadt Idstein über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des alten Ortskernes im Stadtteil Idstein-Heftrich" vom 22. September 1986.

Stellplatzsatzung
"Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstell-plätze – Stellplatzsatzung" vom 3. August 1995.

Genehmigt
am 15. Juni 05
Az.: 33.2-61d01a-76
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
Krone

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

ARCHITEKTEN S+P STADT PLANER
SÜSS • MERKEL • FROMME • WERNER
ARCHITEKTEN BDA • AKH
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06196/28018 FAX 27074

BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART STAND: 10. 2004
ZEICHEN-DATEI-DC6 III-OKIB

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung – BauNVO –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artke 3l des Inv. u. WobauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Bad.Soden den. 17.01.2005 ..... Unverzart .....

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeich-nungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bad Schwalbach 26. Jan. 2005 Katasteramt Amt für Bodenmanagement Bad Schwalbach Dalk

VERFAHREN

1. Aufstellung und Beschlüsse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.1985 beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.08.1985 ortsüblich bekanntgegeben. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordneten - versammlung am 28.04.1988 ergänzt.

2. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 17.01.1989

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 06.08.1990 zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund zahlreicher Änderungen wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG mit Schreiben vom 07.03.2000 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

5. Entwurfs – und Offenlegungsbeschluß

Nach dem Entwurfs – und Offenlegungsbeschluß vom 30.01.1997 durch die Stadtverord - netenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 06.03.2000 fand die Offenlegung in der Zeit vom 14.03.2000 bis 14.04.2000 statt.

6. Zweiter Entwurfs – und Offenlegungsbeschluß

Nach dem Entwurfs – und Offenlegungsbeschluß vom 10.12.2001 durch die Stadtverord - netenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 10.01.2002 fand die erneute Offenlegung in der Zeit vom 04.02.2002 bis 04.03.2002 statt.

7. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Ortskern Heftrich I" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2005 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Idstein, den 04.04.2005

Der Magistrat — Der Magistrat — G. Krum, Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan "Ortskern Heftrich I" wurde am 24. Juni 2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 25. Juni 2005 in Kraft getreten.

Idstein 4. Juli 2005 — G. Krum, Bürgermeister

Aufstellung: 28. 10. .....

Änderung 26.04.1999 .....
07.01.2002 .....
01.09.2002 .....

STAND: 10. 2004 M. 1:500 / 1:1000

IDSTEIN BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN HEFTRICH I"