

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- röm. Ziff. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II zwingend z.B. (II)
- Die eingetragene Geschosshöhe gilt jeweils für die von Baugrenzen oder von Baulinien und Baugrenzen umgebene Baufläche.

- Höhe baulicher Anlagen  
TH maximale Traufhöhe in (m) z.B. 6,0  
THB Traufhöhe Bestand

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 (2) BauNVO)
- Baulinie ab 1.Obergeschoß**
- Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)
- Baugrenze für Erdgeschoß**
- Baugrenze ab 1. Obergeschoß**
- Firstüchtung**

**VERKEHRSLINIEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Strassenverkehrslinien

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 6, § 142 Abs. 1 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)

- SAN** Sanierungsgebiet
- D** Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Df** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO)

- Fachwerk freilegen
- Gemäß Vorschriften der Altsatzung umzugestalten

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Gebäude vorhanden
- Durchgang, Durchfahrt, Überdachung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)

**HINWEIS**

- Gebäude und Bauteile die gemäß § 2 der Bauvorsatzung für die Altstadt Idstein vom 23. 9. 1986 zu erhalten sind.
- Bauteile zu erhalten z. B. (E) Tür
- Zu erhaltende Gebäude

**TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WöBauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 478), in Kraft am 1. Mai 1993.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1, 1. BauGB)

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

1.2 In Besonderen Wohngebieten (WB) sind folgende nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:  
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung  
- Vergnügungsgestätten  
- Tankstellen

1.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß in Allgemeinen Wohngebieten (WA) über dem Erdgeschoß nur Wohnungen zugelassen sind.

1.4 Gemäß § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen bis 30 cbm Brutto-Rauminhalt ausnahmsweise zugelassen werden.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO, durch die Grundfläche der Gebäude, dargestellt durch die überbaubaren Flächen, sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhen festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) des § 17 Abs. 1 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen überschritten werden.

2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante der angrenzenden Straßenfläche, und zwar in der Mitte der mit TH bezeichneten Gebäudesseite.

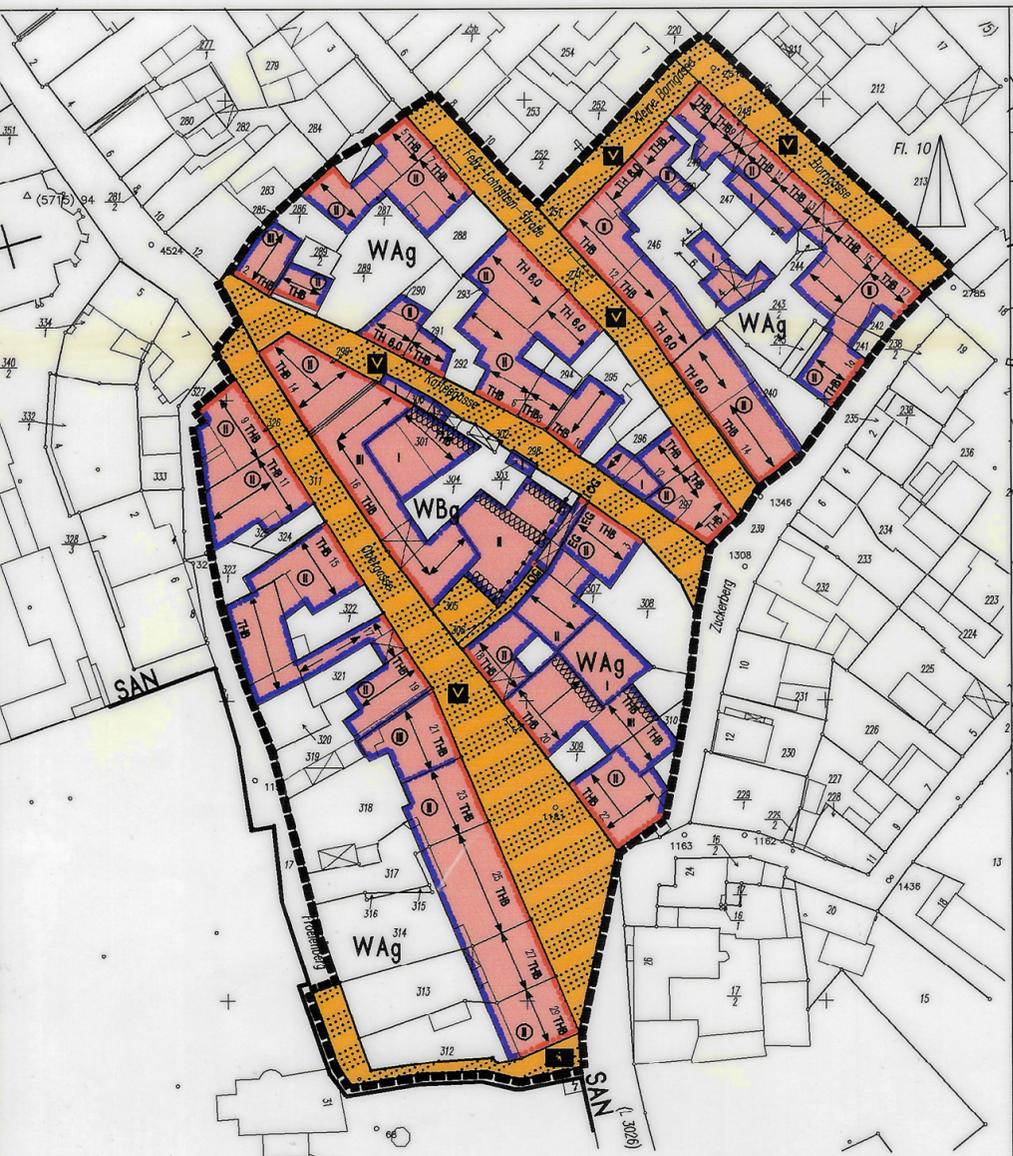
**3. BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist sowohl rückwärtige als auch einseitige Grenzbebauung zugelassen.

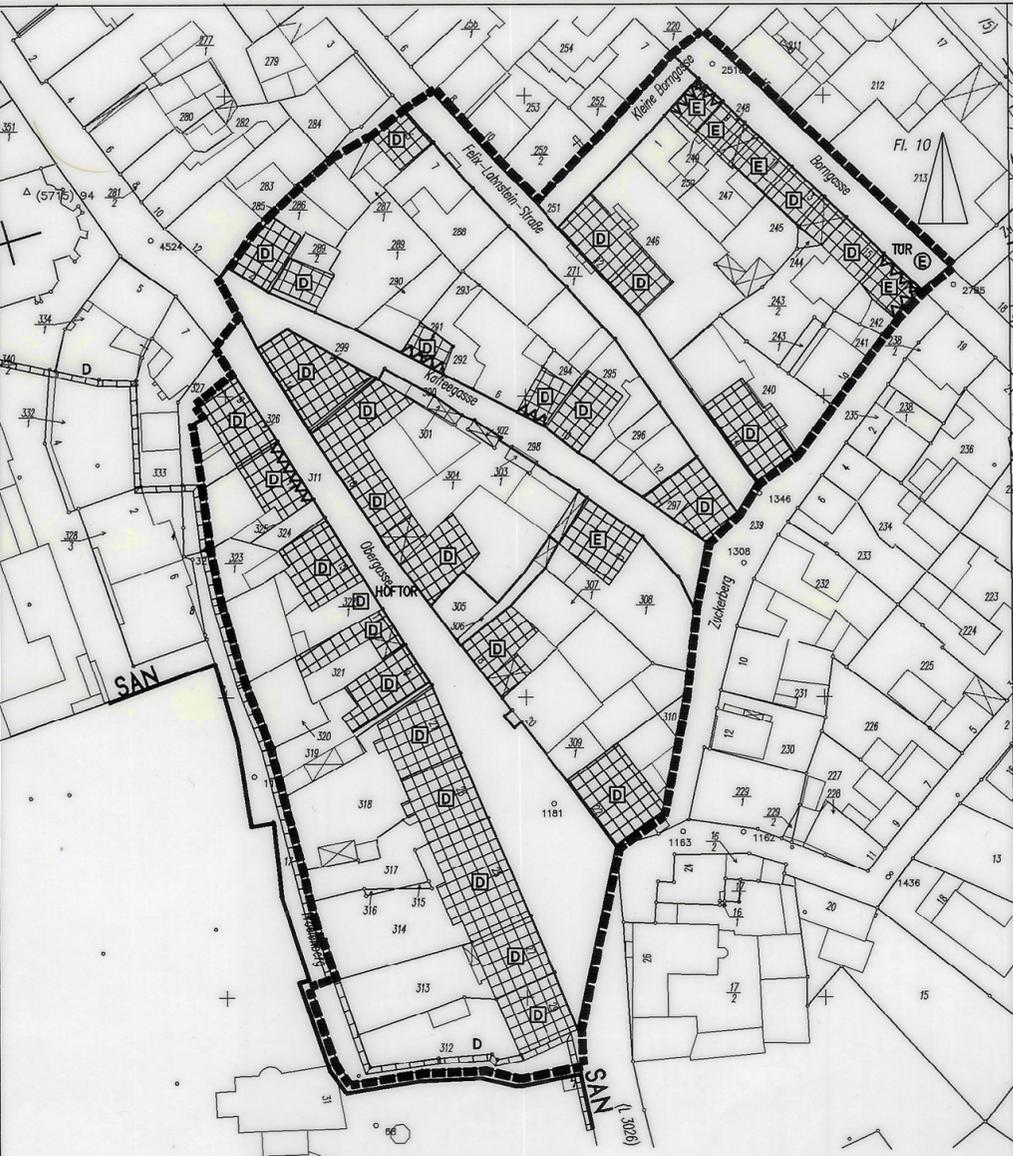
**HINWEIS**

auf § 20 Heeseisches Denkmalschutzgesetz

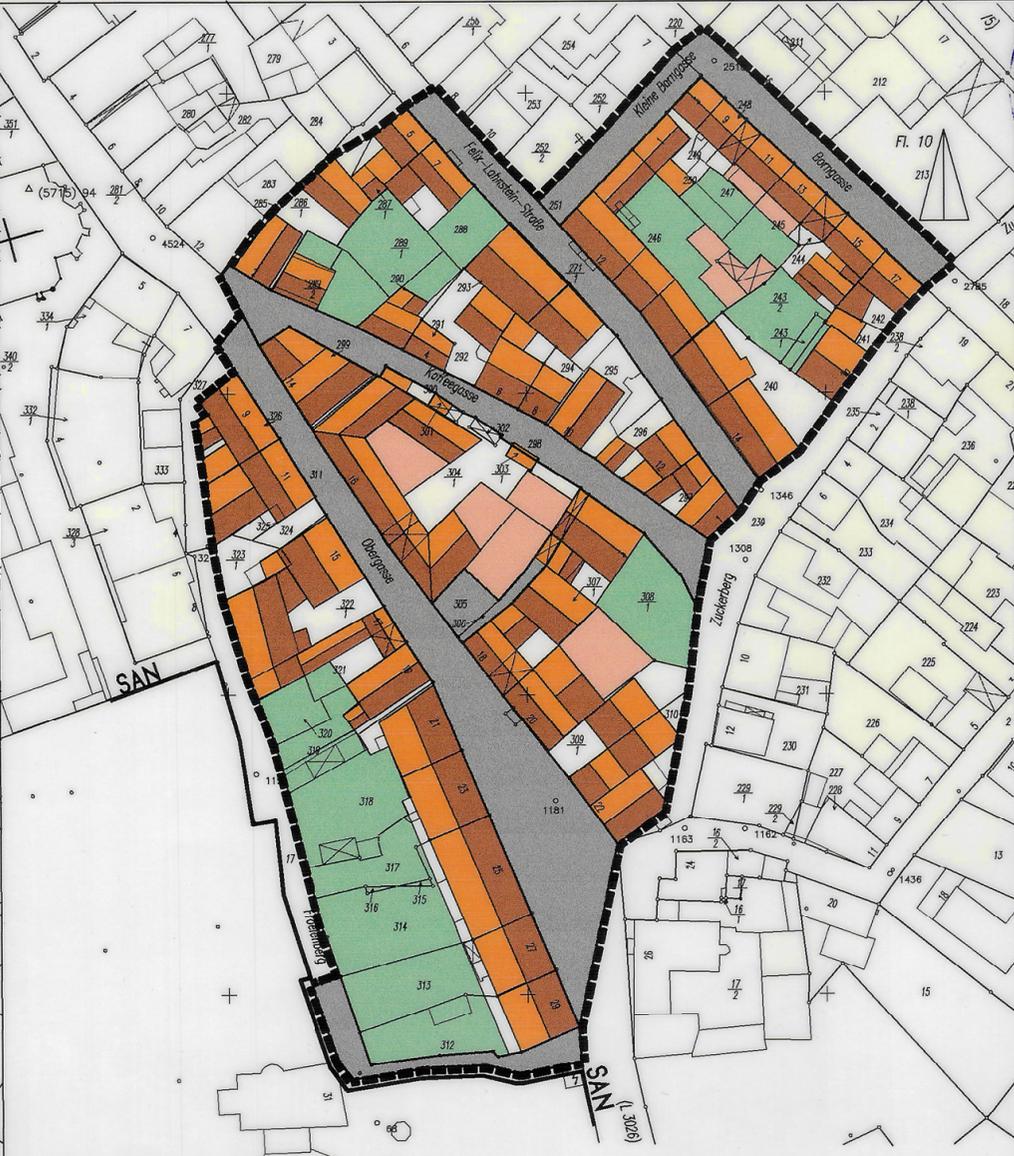
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



M. 1: 500 / 1: 1000  
RECHTSPLAN 1



RECHTSPLAN 2



GESTALTUNGSPLAN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)

**ARCHITECTEN**  
**S + P**  
**STADT PLANER**  
SÜSS · MERKEL · FROMME · WERNER  
ARCHITECTEN BDA · AKH  
PARKSTRASSE 52 45692 BAD ROSENTHAL TEL. 04964-28018 FAX 27074

BEARBEITUNG: FROMME / UMERZART STAND: 11.2002  
ZEICHN-DATUM-DCS 15-06

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WöBauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 478), in Kraft am 1. Mai 1993.

Bad Soden den 31.10.2002

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

**11. Nov. 2002**  
Der Landrat  
des Rheingau-Taunus-Kreises  
Hauptabteilung  
Regionalentwicklung, Kataster

VERFAHREN Regionalentwicklung, Kataster

1. Aufstellung und Beschlüsse  
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.1985 beschlossen. Der Beschluß wurde am 3.10.1985 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Bürger  
Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 29.05.2000

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, wurden mit Schreiben vom 29. August 2001 zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß  
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß vom 05. Juni 2001 und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung vom 04. September 2001 fand die Offenlegung in der Zeit vom 11. September 2001 bis 11. Oktober 2001 statt

5. Satzungsbeschuß  
Der Bebauungsplan "Altstadt, Teil Obergasse" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06. Juni 2002 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Idstein, 23. Oktober 2002  
Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

6. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan "Altstadt, Teil Obergasse" wurde am 19. Dezember 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20. Dezember 2002 in Kraft getreten.  
Idstein, 20. Dezember 2002  
G. Krum  
Bürgermeister

Aufstellung: 22. 03. 1999  
Änderung .....

Stand: 11.2002

**IDSTEIN** BEBAUUNGSPLAN  
**ALTSTADT, TEIL OBERGASSE**