

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	<b>g</b> Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
<b>WB</b> Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	<b>---</b> Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	<b>---</b> Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	<b>→</b> Firstrichtung
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
röm. Ziff. Zahl der Vollgeschosse die eingetragene Geschözzahl gilt jeweils für die von Baugrenzen oder von Baulinien und Baugrenzen umgebene Baufläche.	<b>□</b> Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Höhe baulicher Anlagen TH maximale Traufhöhe in (m) THB Traufhöhe Bestand	<b>□</b> Verkehrsberuhigter Bereich
	<b>□</b> Fußgängerbereich
	<b>—</b> Straßenverkehrslinien

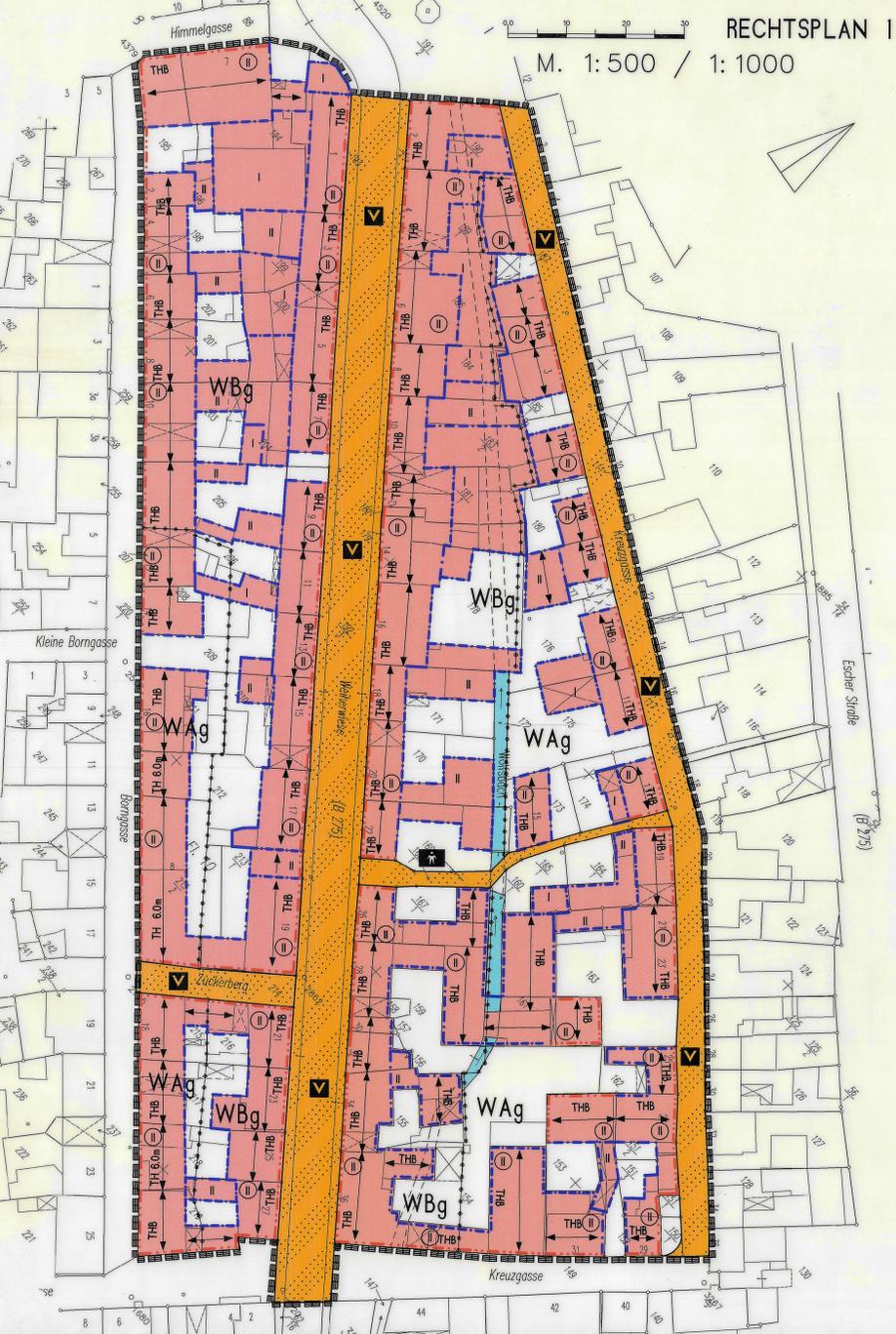
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 1 BauGB)	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
<b>□</b> Wasserflächen	<b>---</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
<b>---</b> Überbauter Bachlauf	<b>□</b> Gebäude vorhanden
<b>REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN</b> (§ 9 Abs. 6, § 142 Abs. 1 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)	<b>□</b> Durchgang, Durchfahrt, Überdachung
<b>SAN</b> Sanierungsgebiet	<b>---</b> Vorhandene Grundstücksgrenze
<b>D</b> Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen	<b>---</b> Maßzahl in (m)
<b>D</b> Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen	<b>---</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)
<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO)	<b>HINWEIS</b>
<b>□</b> Fachwerk freilegen	Gebäude und Bauteile die gemäß § 2 der Bauordnung für die Altstadt Idstein vom 23. 9. 1986 zu erhalten sind:
	<b>E</b> Bauteile zu erhalten z. B. <b>E</b> Tür
	<b>F</b> Zu erhaltende Gebäude

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

**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 - Gartenbaubetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen - 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  
- Vergnügungsstätten - Tankstellen  
1.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Besonderen Wohngebieten (WB) über dem Erdgeschoss nur Wohnungen zugelassen sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Hotelbetrieb "Goldenes Lamm", Himmelsgasse 7.

1.4 Gemäß § 14 BauNVO können auf den nicht überbauten Flächen Nebenanlagen bis 30 qm 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 überbauten 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, bzw. Hoffläche und zwar in der Mitte der mit TH bezeichneten Gebäudeseite.  
**3. BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)  
Innerhalb der überbauten Flächen ist sowohl rückwärtige als auch einseitige Grenzbebauung zugelassen.  
**HINWEIS**  
auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



**ARCHITEKTEN STADT PLANER**  
SUSS • MERKEL • FROMME • WERNER  
ARCHITEKTEN BDA • AKH  
PARKSTRASSE 52 65802 BAD SODEN/TS TEL 0696/28018 FAX 27074

BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART STAND: 01. 2003  
ZEICHN-DATUM-DC6 15-VW

Bad Soden den 16. 10. 2002

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

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kraises  
Katasteramt  
Rathaus, Katschenberg  
Schmidberg 19  
65307 Bad Schwalbach  
27. Jan. 2003

- VERFAHREN**
- Aufstellung und Beschlüsse**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.1985 beschlossen. Der Beschluß wurde am 03.10.1985 ortsüblich bekanntgegeben.
  - Beteiligung der Bürger**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 29. Mai 2000
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, wurden mit Schreiben vom 29. August 2001 zur Stellungnahme aufgefordert.
  - Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß**  
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß 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. Satzungsbeschluß**  
Der Bebauungsplan "Altstadt, Teil Weiherwiese" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06. Juni 2002 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Idstein, 19. November 2002  
Der Magistrat  
*[Signature]*  
G. Krum  
Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan "Altstadt, Teil Weiherwiese" wurde am 15. 01. 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 16. 01. 2003 in Kraft getreten.  
Idstein,  
*[Signature]*  
G. Krum  
Bürgermeister

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

Stand: 01. 2003