

# ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

-  0.1 Flurnummer
-  0.2 Flurstücksnummer
-  0.3 Flurstücksgrenze
-  0.4 Gebäude

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebietern unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)
  - 2.1 Abgrenzung von Plangebietern unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
  - 2.2 Bezeichnung von Plangebietern unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
- 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
  - 3.1 Wohngebiete (§§ 2-4a BauNVO)
  - 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - Zulässig sind:
    - 1. Wohngebäude,
    - 2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - 3. Anlagen für Verwaltungen,
  - 3.2 Gemischte Gebiete (§§ 5-7 BauNVO)
  - 3.2.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
    - Zulässig sind:
    - 1. Wohngebäude,
    - 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - 4. sonstige Gewerbebetriebe,
    - 5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - 6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets.
- 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 NR.1 BauGB und §§ 16-17,19-21a BauNVO)
  - 4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
  - 4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.2 und 20 BauNVO)
  - 4.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
  - 4.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Ausbildung des III. Vollgeschosses nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig
  - 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
    - 5.1 Maximal zulässige Traufhöhe
      - 5.1.1 Bezugspunkte der Traufhöhe
        - über OK RFB EG
    - 5.2 Maximal zulässige Firsthöhe
      - 5.2.1 Bezugspunkte der Firsthöhe
        - über OK RFB EG
  - 6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
    - 6.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
      - 6.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

- 6.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6.2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
  - 6.2.1 Abweichende Bauweise 1 In der abweichenden Bauweise 1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. § 6 HBO) als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gesamtlänge der Hausformen darf maximal 22 m betragen.
  - 6.2.2 Abweichende Bauweise 2 In der abweichenden Bauweise 2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. § 6 HBO) als Einzelhäuser zu errichten. Die Gesamtlänge der Hausformen darf maximal 18 m betragen.
  - 6.2.3 Abweichende Bauweise 3 In der abweichenden Bauweise 3 sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Wenn der historische Befund es berechtigt, sind darüberhinaus Unterschreitungen der Abstandsflächen nach § 6 HBO oder einseitige Grenzbebauungen zulässig.
- 6.3 Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
- 6.4 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- 7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
  - 7.1 Flächen für den Gemeinbedarf
    - 7.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte
  - 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB)
    - 8.1 Straßenbegrenzungslinie
    - 8.2 Straßenverkehrsflächen
    - 8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - 8.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
      - 8.3.2 Fußgängerweg
  - 9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
    - 9.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
      - 9.1.1 Elektrizität Zweckbestimmung: Trafostation
      - 9.1.2 Wasser Zweckbestimmung: Quellsammelkammer
      - 9.1.3 Wasser Zweckbestimmung: Brunnschacht
  - 10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 10.1 Öffentliche Grünflächen
      - 10.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage
      - 10.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
    - 10.2 Private Grünflächen
  - 11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
    - 11.1 Wasserflächen
    - 11.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
      - 11.2.1 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

- 12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr.25 BauGB)
  - 12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
    - 12.1.1 Anpflanzung: Bäume
    - 12.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)
      - 12.2.1 Erhaltung: Bäume
  - 13. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
    - 13.1 Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
  - 14. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)
    - 14.1 Innerhalb der gekennzeichneten Grünflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie deren Zuwegungen nicht zulässig
    - 14.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nicht vor der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes angeordnet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 und § 172 Abs.1 BauGB)
  - 1.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
    - 1.1.1 Gesamtanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
    - 1.1.2 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
  - 2. Regelungen für Anlagen in und an oberirdischen Gewässern (§ 68 HWG)
    - 2.1 Uferschutzzone

## HINWEIS

### Satzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten:  
 1. Satzung der Stadt Idstein / Ts. zum Schutz des Baumbestandes  
 2. Satzung der Stadt Idstein / Ts. über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder

### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

### BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).

### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993.

### BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Regelung des Rechts der Raumordnung Bau- und Raumordnungsgesetz) (BGBl. I, S. 2110) vom 18. August 1997.

### HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

in der Fassung vom 19.12.1994, verkündet im GVBl. I, Seite 775 und GVBl. II, S. 361

### PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990.

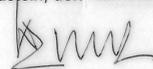
### HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114, 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 25/1997, S. 1803)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.1994
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 14.10.1996
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) am 14.05.1998
4. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am 27.05.1998
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.10.2000
6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB am 08.01.2001
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 09.01.2001
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vom 16.01.2001 bis einschl. 16.02.2001
9. Beschluss des Magistrats für die erneute Offenlegung am 19.11.2001
10. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 19.12.2001
11. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vom 02.01.2002 bis einschl. 04.02.2002
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2002
13. Inkrafttreten durch die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 06.11.2002

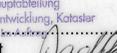
Idstein, den 06.11.2002



G. Krum  
Bürgermeister

## Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

..... Bad Schwalbach, den 31. Okt. 2002  
 Der Katasteramt  
 des Rheingau-Taunus-Kreises  
 Hauptabteilung  
 Regionalentwicklung, Kataster  
 Katasteramt  



# STADT IDSTEIN / TS.

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

# FRIEDENSSTRASSE UND ANGRENZENDE GEBIETE

# RECHTSPLAN TEIL B

|              |              |   |                                |
|--------------|--------------|---|--------------------------------|
| PLAN-Nr. 5.2 | M. 1 : 1.000 | AZ. S 189 / 95                          | 9189 / Zeich / Recht / 9189rdb |
| DATUM        | BEARBEITER   | PLANFERTIGSTELLUNG                      |                                |
| 05.10.2001   | MÜ/UH        |   |                                |
| 03.12.2001   | BEARBEITER   | PLANÄNDERUNG                            |                                |
| 13.05.2002   | MÜ/UH        | GfL-Recht Änderung für Flurstück 27/6   |                                |
| 25.10.2002   | MÜ           | Baugrenzen im Bereich Am Röddchen 2 - 8 |                                |
|              |              | Angelegungen Katastergrundlage          |                                |

## PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT  
 TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 59 62 46  
 E-MAIL: PlanergruppeASL@t-online.de