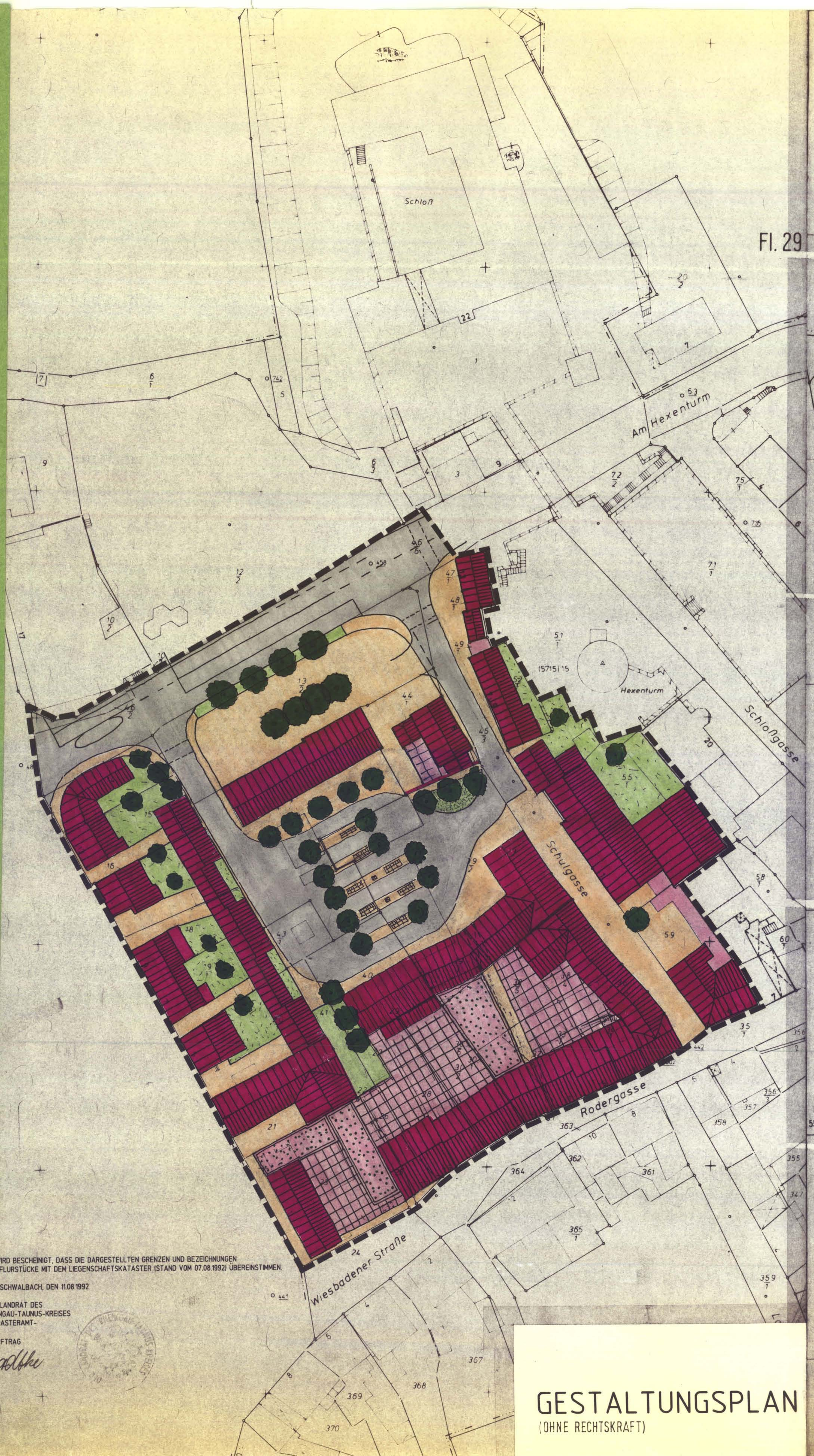


GESTALTUNGSPLAN
(OHNE RECHTSKRAFT)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

MI — MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)

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

arab.Ziff.	GRUNDFLÄCHENZAHL/GESCHOSSFLÄCHENZAHL	z.B. 0,6/(1,2)
röm.Ziff.	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	z.B. II
	ZWINGEND	zB. (II)
	OBERSTES VOLLGESCHOSS IM DACH	z.B. III D

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

TH	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN [m]	z.B. 8,3
THB	TRAUFHÖHE GEMÄSS BESTAND	

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB), §§ 22 u. 23 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

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

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAULINIE
BAUGRENZE
FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG
ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 u. Ab.s 6 BauGB)

BÄUME ZU ERHALTEN — ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
BÄUME ZU PFLANZEN

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG
(§ 5, Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

SAN — UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
KD — KULTURDENKMAL

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
VORHANDENES GEBÄUDE
DURCHGANG, DURCHFAHRT
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—25— MASSZAHL
261.80 — HÖHENPUNKT
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
FLURGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO UND § 9(4) BauGB

45°/50° — MINIMALE BIS MAXIMALE DACHNEIGUNG IN GRAD
E — GEBÄUDE ZU ERHALTEN
FACHWERK FREILEGEN

1. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur für das Stadtbild typische Töne zulässig. Eternitplatten oder sonstige Kunststoffverkleidungen an den Fassaden sind nicht zulässig. (Festsetzung gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)
2. Einfriedungen sind in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzliste zu erstellen. Zäune sind in Pflanzungen einzubinden. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 87 HBO in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der Nutzung**
   (§ 9) (1) 1 BauGB und §§ 1 (5) und 6 BauNVO)
   Nutzungen gemäß BauNVO § 6 (2) 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
2. **Nebenanlagen**
   (§ 14, § 23 Abs. 5 BauNVO)
   Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
3. Die nicht überbaubaren Flächen sind intensiv mit Gehölzen der Pflanzenlisten zu bepflanzen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten; Ziergehölze sind nur als Einzelbepflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzneupflanzungen zulässig. (Festsetzungem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 87 HBO in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)
4. Befestigungen von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)
5. Stellplätze sind als Standstreifen (-spuren) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)
6. Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und in Garten und Haushalt zu nutzen (Sekundärkreislauf). Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)
7. Die Fassadenbegrünung wird als ökologisch aufwertendes und das Stadtbild verbesserndes Element mit einem Mindestanteil von 30 % festgesetzt. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)
8. Für alle Wohnungen in Gebäuden, die unmittelbar an die zentrale Umsteigehaltestelle grenzen, wird folgendes festgelegt:

   - Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer dürfen nur dann in Richtung zur zentralen Umsteigehaltestelle angeordnet werden, wenn alle Öffnungen, die zur zentralen Umsteigehaltestelle gerichtet sind, fest verglast werden (BauGB § 9 Abs. 24).
9. Bei der Einrichtung der zentralen Umsteigehaltestelle sind gemäß § 1 Abs. 6 ÖPVN- Gesetz vom 21. Dezember 1993 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Zahl anzuordnen.

HINWEISE

1. Für das Plangebiet gilt mit Ausnahme der Grundstücke Limburger Straße 1 - 15 die „Bausatzung der Stadt Idstein über die Errichtung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein".
2. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/ Ostflügel, 65203 Wiesbaden zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 29 Abs. 3 HDSchG).

Pflanzenlisten

Für die Pflanzungen werden folgende Arten verbindlich vorgeschrieben

Heckenpflanzung

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche

Im privaten Grün des geplanten Baugebietes können Ziersträucharten (Laubgehölze) bis zu 10 % der Gehölzarten verwendet werden. Beispiele:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Buddleia davidii	Sommerflieder	Syringa vulgaris	Flieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Spiraea div.	Spierstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa div.	Rosen
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Permuttstrauch		

Zaun- oder Hausberankungen

Clematis div. spec.	Waldrebe	Polygonum aubertii	Schlangenknöterich
Lonicera div. spec.	Geißblatt	Parthenocissus div. spec.	Wilder Wein
Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Hedera helix	Efeu	Wisteria sinensis	Blauregen

Obstbaumpflanzungen

Äpfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretthacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiker, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Closter.
Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.
Kirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.
Pflaumen: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.
Walnuß
Quitten

Baumpflanzung im Straßenbereich

Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche		

ENTWORFEN UND BEARBEITET GEMÄSS BAUGESETZBUCH (IN DER FASSUNG VOM 1.7.1987) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (IN DER FASSUNG VOM 23.1.90)

DR. SCHIRMACHER PARTNER
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN
DR.-ING. ERNST SCHIRMACHER
DIPL. ING. KARL-GÜNTER SÜSS
DIPL. ING. EBERHARD MERKEL

BAD SODEN DEN 6. 10. 1995 [Unterschrift]

~~ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (STAND VOM ....) ÜBEREINSTIMMEN.~~
KATASTERAMT
.... DEN ....

AUFSTELLUNG UND BESCHLÜSSE

1.
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN AM 12. Nov. 1987
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT AM 05. Aug. 1993

2.
DIE GEMEINDE HAT DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 05. Aug. 1993
~~DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM~~ 12. Aug. 1993
~~BIS ....~~ - BÜRGERVERSAMMLUNG AM ....
~~DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) BAUGB WURDE NICHT DURCHGEFÜHRT LAUT BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM ....~~

3.
NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE DER PLANENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT IN DER ZEIT VOM 13. Juni 1995
BIS 13. Juli 1995
DIE BEKANNTMACHUNG DER PLANAUSLEGUNG WAR GEMÄSS HAUPTSATZUNG VOLLENDET AM 07. Juni 1995

4.
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 26. Okt. 1995

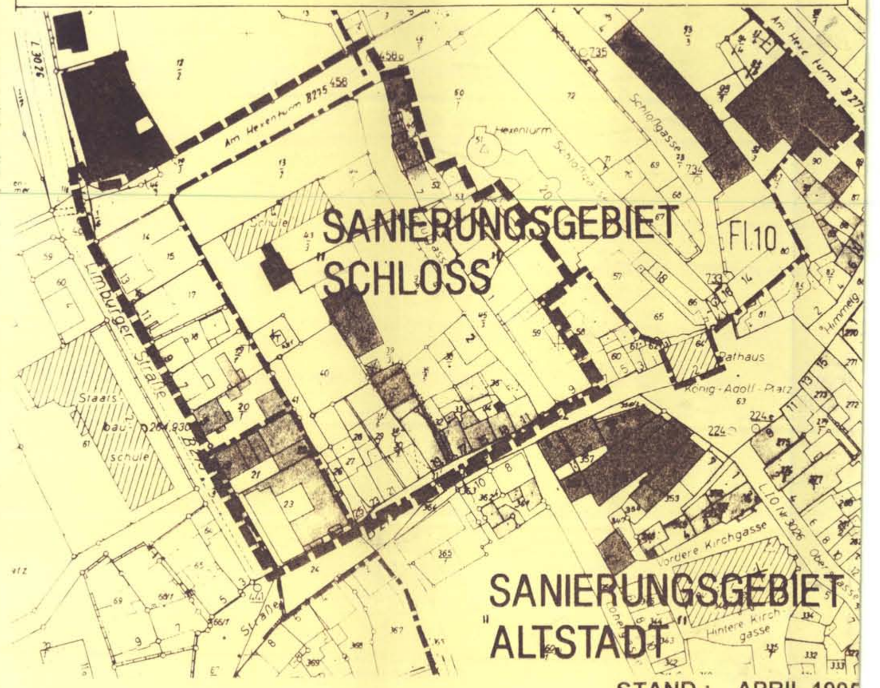
DER MAGISTRAT
Idstein DEN 01. NOV. 1995 i.V. [Unterschrift]
1. STADTRAT

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 10.01.1996
Az.: IV/34- 61d 04/01 - Idstein - 21
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
[Stempel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT]
Pohlmann

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT AM 01. Feb. 1996
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT RECHTSKRÄFTIG GEWORDEN AM 01. Feb. 1996
[Unterschrift]
Bürgermeister

Aufstellung: OKTOBER 1992
Änderung ....



STAND: APRIL 1995

IDSTEIN
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN M.: 1 : 500
SCHULGASSE