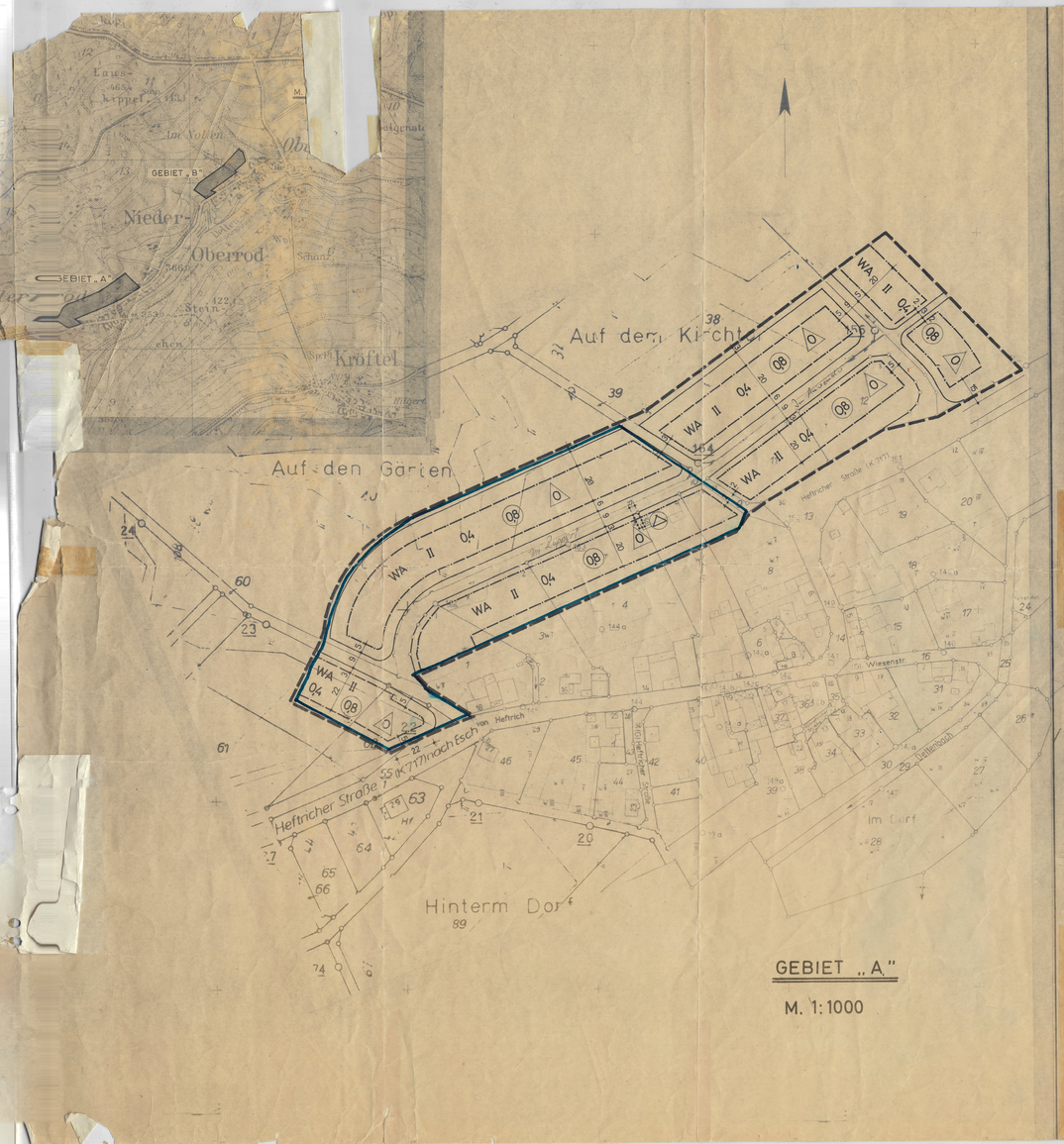
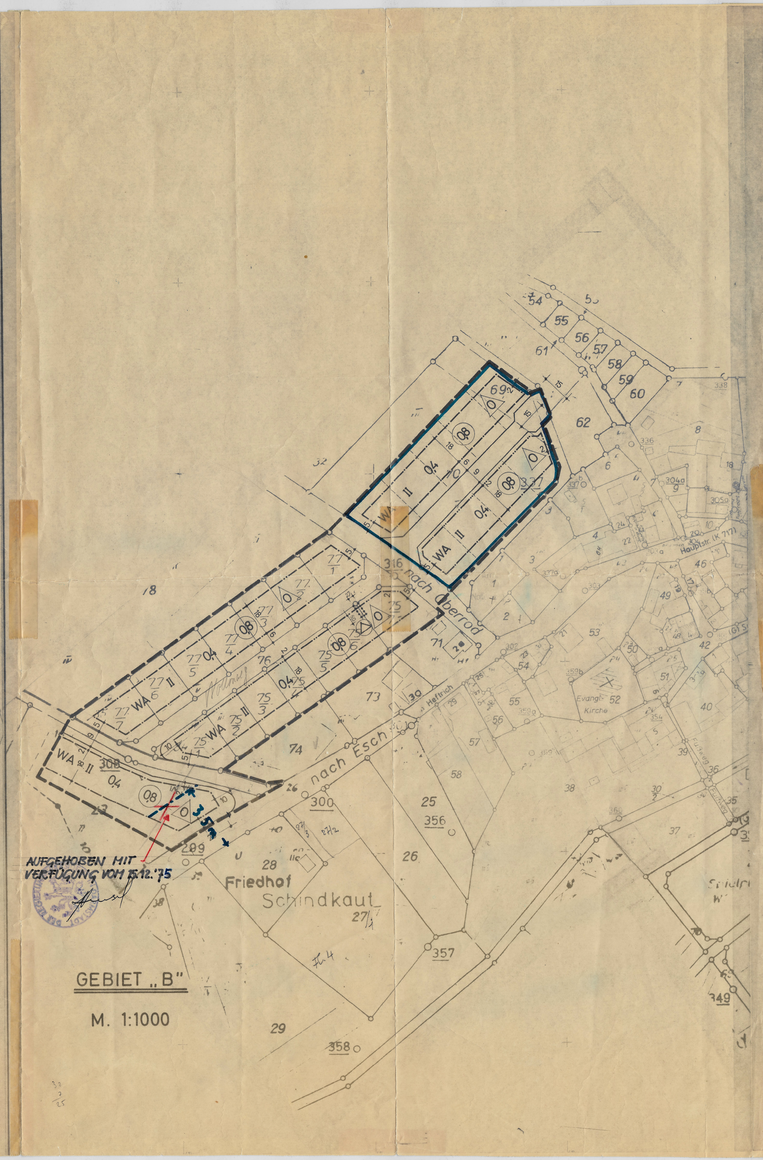


GEBIET „A"

M. 1:1000



GEBIET „B"

M. 1:1000

BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN

M. 1:1000

STADTTEIL NIEDER - OBERROD

FÜR DIE GEBIETE: „Auf den Gärten"
„Auf dem Kirchtor"
„Nollenweg"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:	WA	Allgemeines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:	II	Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze
	04	Grundflächenzahl
	(08)	Geschossflächenzahl
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:	O	Offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baulinie
		Baugrenze
BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:		
VERKEHRSFLÄCHEN:		Straßenverkehrsflächen

DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE WIE STRASSENEINMÜNDUNGEN WERDEN NACH DEN RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN (RAST) AUSGEBILDET

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:		Umformerstation
GRÜNFLÄCHEN:		
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Festsetzungen des Bebauungsplanes
(§ 9 i.V. mit der Baunutzungsverordnung 1968 Zgkl. I S. 1237)

1.) Gemäß § 9, 1c Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 550 m² festgesetzt.

2.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Falle von Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen freizuhalten (§ 22 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3.) Nebenanlagen in Sinne § 14 BauNVO
Die grundrißlichen der Nebenanlagen dürfen insgesamt höchstens 1/10 der des Hauptgebäudes betragen.
Die Höhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m nicht überschreiten.

4.) Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche muß mind. 1 hochstämmiger, kronenreicher Laubbaum (auch Obstbaum) bepflanzt werden (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB.

5.) Verlauf der Baulinien und Baugrenzen
Die Baulinien und Baugrenzen verlaufen, wenn der Plan nichts gegenteiliges festsetzt, grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.
Zurückspringende Baugrenzen im Bereich von Straßenverbreiterungen oder Straßeneinmündungen gelten für die Länge bzw. Breite der in Baufluchtfestsetzungsverfahren entstehenden Bauparzellen.

6.) Ausnahmen zur § 23 (2) BauNVO - Baulinie -
a) Ein Vorspringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, abgetreppte Giebelwände usw., darf zugelassen werden, wenn die Mauerflucht gegen den Hauptbaukörper max. 1,00 m vorspringt oder zurücksteht und ihre Breite max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt. Bei unterbrochenen Gebäuden von mehr als 15 m dürfen freistehende sowie angebaute Garagen bezüglich der Erschließungsstraße in einem Abstand bis zu 2 m zur Straßengrenze errichtet werden.
b) Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen darf bis max. 50% der Länge des Hauptbaukörpers - parallel zur Baulinie gemessen - zugelassen werden.
c) Bei gebrochenen Baulinien sind Baukörper so zu stellen, daß sie vorrangig mindestens die Baulinie berühren.

7.) Ausnahmen zur § 23 (3) BauNVO - vorspringende Bauteile -
Das Vorspringen von Gebäudeteilen ganz unter Ziffer 6 (Ziffer 6.a) zulässigen Voraussetzungen zugelassen werden.

8.) Einstellplätze
Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Appartements, ein befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind außerhalb der Einfriedigung - möglichst im Vorgartenbereich - so anzulegen, daß jeder Einstellplatz von der Straße bequem angefahren werden kann. Die Größe eines Einstellplatzes beträgt mindestens 15 m². Mindestabmessungen in der Länge 5,00 m, in der Breite 3,00 m.

9.) Höhe der Außenwandflächen
Bei II geschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,80 m und bergseitig max. 6,30 m betragen.
Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, bzw., wenn es sich um mehrere Baukörper handelt, der Baukörper. Das Höhenmaß wird von Anschnitt des planierten Außengeländes an die Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ermittelt. Die Böschungsneigung von Anschüttungen und Abtragungen darf nicht steiler sein als 1 : 1,5.

Wichtige Hinweise!

1.) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Bausperre mit zwingenden Gestaltungsvorschriften u.a. hinsichtlich Dachform, Firstrichtung, Kniestöcke, Dachgauben, bzw. Dachaufbauten, Dachfarbe, Vorgartenbereich, Einfriedigung, sichtbare Kellergeschoß-Außenwandflächen und Außenwerbung.

2.) Auf die Vorschriften des Kreuz. Ausgrabungsgesetzes von 26.3.1964 nebst Ausführungsbestimmungen wird hingewiesen. Alle Bodenfunde sind sofort dem Kreispfleger für kulturgeschichtliche Bodenaltertümer, Herrn Dr. Rust, Bad Schwalbach, Rathaus 5, zu melden.
Die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Besichtigung in den Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als 48 Stunden.

Der Kreisausschuß des Untertaunuskreises
Kreisbauamt - Ortsplanung
Bad Schwalbach, 24. April 1972

Für das Sachgebiet: ...Techn. Angest.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach,
Katasteramt
Im Auftrage:

KATASTERAMT BAD SCHWALBACH

Grundbuchblatt v. 22.5.1968 / 27.5.1971
27.7.1972

Auslegung örtlich bekanntgemacht 28.8. bis 28.9.1972

Auslegungsfrist

Bebauungsplan als Satzung beschlossen 28.5.1973

Idstein, den 3.7.1973
Der Magistrat der Stadt Idstein

Stadt Idstein (Taunus)

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Mit Ausnahme der Grünflächen Genehmigt
mit Vfg. vom 5.11.1974
Az. V/3-61 d 00/01
Wiesbaden, den 5.11.1974
Regierungspräsident
Im Auftrage:

REGIERUNGSPRÄSIDENT WIESBADEN

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 9 Abs. 4 HGO i. V. m. § 12 der Hauptsatzung der Stadt Idstein in der Fassung vom 20.11.1972 in der Zeit vom
20. Februar 1976 bis 22. März 1976
öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Bekanntmachung am 13.2.1976 in der "Idsteiner Zeitung" veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist somit am 22.3.1976 rechtsverbindlich geworden.

Idstein/Ts., den 30.3.1976

Der Magistrat der Stadt Idstein
(Hofmann)
Erster Stadtrat

Stadt Idstein (Taunus)