

BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN

"ORTSKERN WALSDORF"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ES GILT

BUNDESBAUGESETZ IN DER AB 01.08.1979 GELTENDEN FASSUNG
(18.08.1976 - BGBl I S. 2256 -)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
(BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO -) IN DER FASSUNG DER
BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl I S. 1763)

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BBAUG)

DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN FÜR DEN IM BEBAUUNGSPLAN
"ORTSKERN WALSDORF" ZEICHNERISCH DARGESTELLTEN RÄUMLICHEN GEL-
TUNGSBEREICH.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAUG/§ 1 ff. BAUNVO)

2.1 MD = DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)

NICHT ZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN (§ 1 Ziff. 5
BAUNVO)

2.2  = FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF - KIRCHE

- VERSAMMLUNGSSTÄTTE
(EHEMALIGE SCHULE)

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAUG/ §§ 16 ff. BAUNVO)

3.1 IST EINE DER FESTSETZUNGEN DURCH GRZ, GFZ, GESCHOBZahl UND
ÜBERBAUBARE FLÄCHE (INFOLGE VON BAULINIEN UND BAUGRENZEN) HÖHER
AUSGEWIESEN ALS SIE INFOLGE DER ANDEREN FESTSETZUNGEN AUSGENUTZT
WERDEN KANN, SO IST DIE FESTSETZUNG MAßGEBEND, DIE DIE GERINGERE
AUSNUTZBARKEIT ERGIBT.

- 3.2 IST AUF EINEM GRUNDSTÜCK DURCH VORHANDENE BEBAUUNG EINE HÖHERE AUSNUTZUNG DURCH GRZ ODER GFZ VORHANDEN ALS ZULÄSSIG, SO KÖNNEN BEI BAUVORHABEN DIE VORHANDENEN WERTE ALS AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN, UM DEN DENKMALPFLEGERISCHEN ZIELSETZUNGEN RECHNUNG ZU TRAGEN.
- 3.3 BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOßFLÄCHEN BLEIBEN DIE FLÄCHEN VON GARAGEN IN VOLLGESCHOSSEN UNBERÜCKSICHTIGT (§ 21 A ABS. 4 ZIFF. 3 BAUNVO).
DIE ZULÄSSIGE GESCHOßFLÄCHE IST UM DIE FLÄCHEN NOTWENDIGER GARAGEN, DIE UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE HERGESTELLT WERDEN, ZU ERHÖHEN (§ 21 A ABS. 5 BAUNVO).
DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SIND FLÄCHENANTEILE AN AUßERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN (GEMEINSCHAFTSGARAGEN ODER GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE) HINZUZURECHNEN (§ 21 A ABS. 2 BAUNVO).
- 3.4 DIE LAGE DES ERDGESCHOSSES UND DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTEN SICH NACH DER GELÄNDEHÖHE, LAGE DER ERSCHLIEBUNGSSTRAßE UND HÖHENLAGE DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG (S. AUCH 3.6).
DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IST IN JEDEM FALL MIT DEM MAGISTRAT DER STADT IDSTEIN ABZUSTIMMEN.
- 3.5 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ALS HÖCHSTMAß ODER ALS ZWINGEND ZWEIFGESCHOSSIG FESTGELEGT. DER DACHRAUM DARF AUCH ALS VOLLGESCHOß ZUSÄTZLICH AUSGEBAUT WERDEN.
- 3.6 DIE TRAUFLINIE UND FIRSTLINIE IST BEIZUBEHALTEN BZW. BEI NEUBAU ODER UMBAU DEM ALTEN MAßSTAB ANZUPASSEN, DIE TRAUFHÖHEN DER NACHBARBEBAUUNGEN SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- 3.7 BAULICHE MAßNAHMEN, DIE NACH PKT. 3.2, 3.5 UND 3.6 BEURTEILT WERDEN MÜSSEN, SIND MIT DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ABZUSTIMMEN.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBAUG)

4.1 IM GELTUNGSBEREICH SIND DIE VERKEHRSFLÄCHEN ENTSPRECHEND IHRER BEDEUTUNG ALS

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE-FAHRVERKEHR
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BEVORRECHTIGUNG FÜR FÜBGÄNGER
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE-WEGE
- PLÄTZE

AUSGEWIESEN.

5. GRÜNFLÄCHEN, BAUMPFLANZUNGEN, DAUERKLEINGÄRTEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 u. 25 BBAUG)

5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (HAUSGÄRTEN) DÜRFEN NICHT BEBAUT WERDEN. SIE SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

5.2 DIE IM PLAN EINGETRAGENEN ZU PFLANZENDEN BÄUME BEFINDEN SICH AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN. SIE SIND SYMBOLISCH DARGESTELLT, IHRE PFLANZUNG ERFOLGT SINNENTSPRECHEND NACH ZAHL UND STANDORT. ES SIND EINHEIMISCHE LAUBBAUMARTEN ZU WÄHLEN, Z. B. TILIA CORDATA, WINTERLINDE, ACER PSEUDOPLATANUS, BERGAHORN ODER ACER PLATANOIDES, SPITZAHORN.

5.3 DAUERKLEINGÄRTEN

AUF JEDER KLEINGARTENPARZELLE IST NUR EINE GERÄTEHÜTTE MIT MAX. 15 CBM UMBAUTEM RAUM ZULÄSSIG.

6. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 BBAUG)

6.1 DIE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT AUSGEWIESENEN FLÄCHEN SIND IM SINNE DER ERHALTUNG DES HISTORISCHEN ERSCHEINUNGSBILDES DER ORTSRAND-BEBAUUNG/RINGMAUER VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.

6.2 DIE AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT DÜRFEN NUR ALS GRÜNLAND - KEIN ACKERLAND - ANGELEGT WERDEN.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 ZIFF. 22 BBAUG/§ 21 A BAUNVO)

7.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND AUF DEM JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCK NACH IHRER ERFORDERLICHKEIT ENTSPRECHEND DER STELLPLATZSATZUNG DER STADT IDSTEIN IN DER JEWEILS GELTENDEN FASSUNG UNTERZUBRINGEN.

8. NEBENANLAGEN

(§ 14 Abs. 1 UND 2 BAUNVO)

8.1 NEBENANLAGEN, DIE DEM NUTZUNGSZWECK DER IN DEM BAUGEBIET GELEGENEN GRUNDSTÜCKE DIENEN UND DIE SEINER EIGENART NICHT WIDERSPRECHEN, SIND IN DEM GESCHLOSSENEN ORTSBEREICH MIT GESCHLOSSENER BEBAUUNG AUSNAHMSWEISE AUCH AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

8.2 NEBENANLAGEN IN DIESEM SINNE SIND AUCH GARAGEN UND ÜBERDECKTE STELLPLÄTZE.

8.3 IM BEREICH DER OFFENEN BAUWEISE SIND NEBENANLAGEN AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.

8.4 NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 ZIFF. 2 BAUNVO, DIE DER VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES DIENEN, SIND AUSNAHMSWEISE AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG, WENN SIE DENKMALPFLEGERISCH UND STADTGESTALTERISCH UNBEDENKLICH SIND.

9. HINWEIS FÜR FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

(§ 30 Abs. 2 DSCHG)

9.1 FÜR ALLE VERÄNDERUNGEN AN BAUWERKEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN IST DIE GENEHMIGUNG DES LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE ERFORDERLICH.

10. HINWEIS FÜR DIE ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 118 Abs. 1 ZIFF. 1 u. 2, Abs. 2 ZIFF. 1 HBO)

10.1 FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSKERN WALSDORF" BESTEHT EINE GESTALTUNGSSATZUNG, WELCHE DIE ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN REGELT; DIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEgebenEN FIRSTRICHTUNGEN GELTEN ALS BESTIMMUNG DIESER SATZUNG.

WALDSTEIN, DEN 16. Febr. 1984


H. MÜLLER
BÜRGERMEISTER