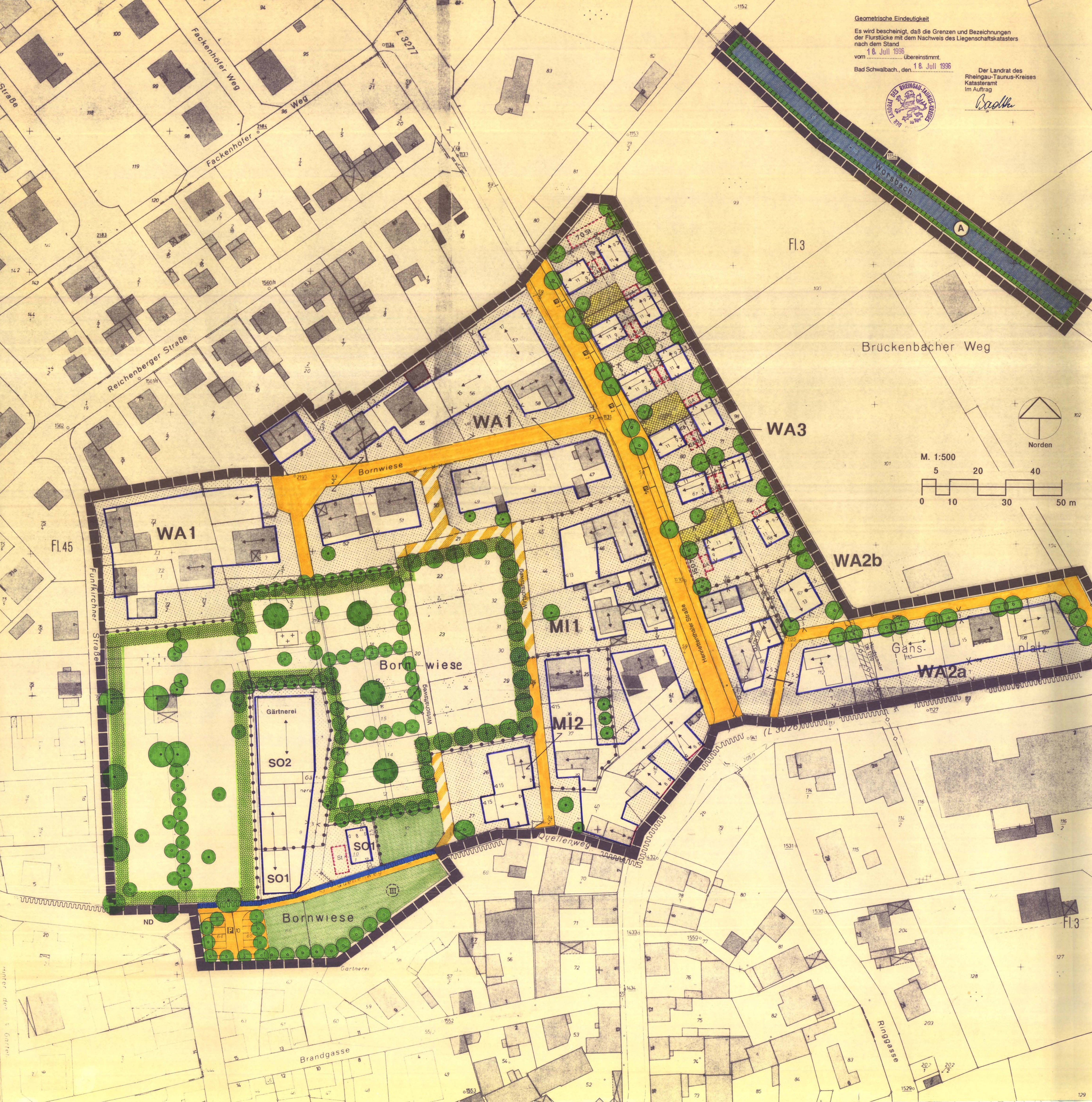




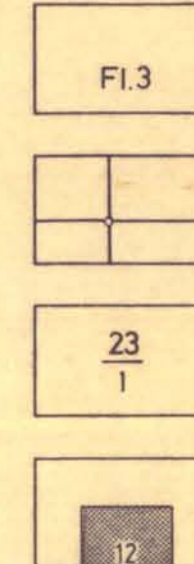
Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 18. Juli 1996 übereinstimmt.
Bad Schwalbach, den 18. Juli 1996



Der Landrat des
Rheingau-Taunus-Kreis
Katasteramt
Im Auftrag
Radtke

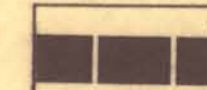
Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Katasterkarte
- 0.1 Flur Nr. z.B. Flur 3
- 0.2 vorh. Parzellengrenze
- 0.3 Parzellennummer z.B. 23/1
- 0.4 vorh. Gebäude mit Hausnummer



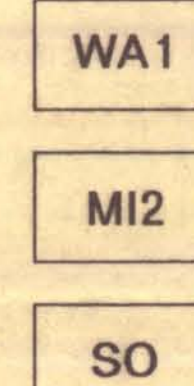
Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§9 (7) BauGB)



2. Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB u. § 133 §§ 16, 17 BauNVO)

- 2.1. Allgemeines Wohngebiet (z.B. WA 1)
Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzung
- 2.2. Mischgebiet (z.B. MI 2)
Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzung
- 2.3. Sondergebiet "Gärtnerei"
Die Sondergebietsnutzung wird wie folgt differenziert:
"SO1" zulässig sind ein Verkaufsladen u./od. Gewächshäuser
"SO2" zulässig sind nur Gewächshäuser



- 2.4. Art und Maß der baul. Nutzung, Geschözahl und Bauweise

Bezeichnung	WA 1	WA 2a	WA 3	MI 1	MI 2	SO
2.4.1. Grundflächenzahl (§10 BauNVO)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8
2.4.2. Geschöflächenzahl (§10 BauNVO)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
2.4.3. Vollgeschosse, als Höchstgrenze z.B. 9 = zweigeschossig	II	II	II	II	II	I
2.4.4. Bauweise (§22 BauNVO)	o	o	o	o	b	g

- 2.4.4.1. In der besonderen Bauweise sind die Gebäude mit einseitigem Grenzabstand zu errichten. Zum Schließen der rückwärtigen Bauflucht ist auch eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig.

- 2.5. Abgrenzung der unterschiedlichen Art oder des Maßes der Nutzung

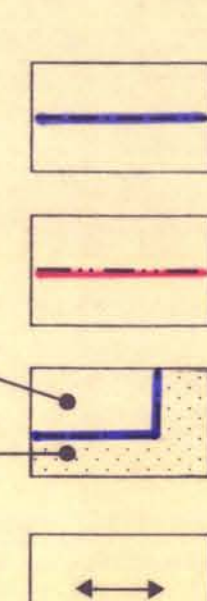


- 2.6. Im WA 3 - Gebiet sind max. 2 Wohnungen pro Haus zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 2.7. Im WA 2b - Gebiet sind max. 4 Wohnungen pro Haus zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Überbaubare Grundstücksfl., Stellung d. baul. Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 3.1. Baugrenzen
- 3.2. Baulinie
- 3.5. Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.7. Stellung der baul. Anlagen (Hauptftrichtung)

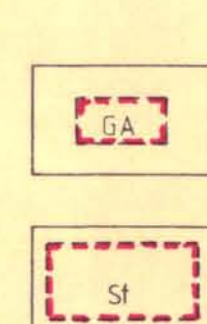


4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 4.1. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen gemäß § 21a BauNVO sind im WA3-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit im Bebauungsplan kein anderer Standort festgesetzt ist.

- 4.2. Fläche für Garagen

- 4.4. Fläche für Stellplätze



10. Versorgungsflächen nachrichtliche Übernahme (nach §9 (6) BauGB)

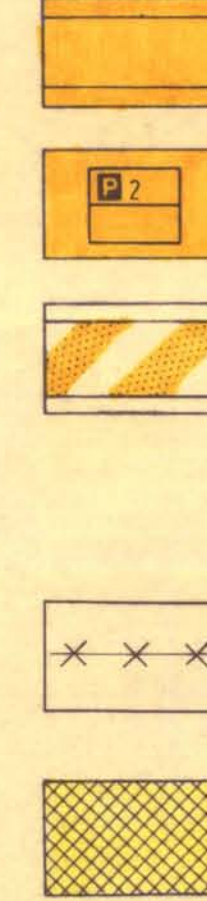
- 10.1 Abwasserkanal, unterirdisch, mit Bezeichnung: z.B. DN 500

- 10.2 Abwasserkanal, Hauptansammler, mit Bezeichnung (z.B. DN 1200) und Kennzeichnung der Leitungsstrasse



5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 5.1. Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.1.1. Öffentl. Parkplatz
- 5.2. besondere Zweckbestimmung
- 5.2.1. Wirtschaftsgebiet (nicht Bestandteil der öffentl. Verkehrsfläche)
- 5.3. Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmung von Verkehrsflächen
- 5.4. private Verkehrsfläche



6. Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) BauGB)

- 6.1. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.2. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.3. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.4. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.5. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.6. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.7. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.8. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.9. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.10. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.11. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.12. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.13. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.14. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.15. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.16. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.17. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.18. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.19. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.20. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.21. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.22. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.23. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.24. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.25. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.26. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.27. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.28. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.29. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.30. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.31. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.32. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.33. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.34. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.35. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.36. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.37. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.38. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.39. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.40. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.41. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.42. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.43. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.44. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.45. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.46. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.47. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.48. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.49. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

- 6.50. Private Verkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der sie betreffenden privaten Anlieger.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V. mit § 118 (1) HBO)

1. Dachform

- 1.1. Zulässig sind:

- Bezeichnung WA 1 WA 2 WA 3 MI 1 MI 2 SO

- 1.1.1. Dachform (SD = Satteldach) (WD = Walddach)

- 1.1.2. Ausnahmegestaltung bei eingeschossigen Gebäuden

- 1.2. Dachneigung in Grad

- 1.3. Dachbedeckung
Zulässig sind Dachziegel und -platten in den Farben "rot - rotbraun".
In den Sondergebieten 2-3 ist allgemein Glas zulässig.

- 1.4. zulässige Dachform bei Garagen:

- Satteldach,
- Pultdach in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper,
- begrüntes Flachdach, Ausbildung mindestens als Sedum-Moos-Trockenrasen-Vegetation.

2. Dremphöhe

- Die Dremphöhe beträgt max. 0,30 m. Sie wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand zw. UK Dachsparren und OKFF Dachgeschosßboden, s. Skizze:

- 2.1. Aufnahmegestaltung für das WA 3 - Gebiet
Wird das letzte Vollgeschosß um Dachraum errichtet, ist eine Dremphöhe von max. 1,50 m zulässig.

3. Fassade

- 3.1. Zulässige Materialien
Putz, Ziegel (Schmearwerk), und in Verbindung damit, Holz, Naturstein, Fischschuppe.

- 3.2. Farbgebung
Die Farbgebung kann in allen pastellen Erdtönen erfolgen (braun, beige, gelb, ocker, grau, grün etc.).

- 3.3. Fenster
Zulässig sind nur "stehende Formate". Größere Fenster sind entsprechend zu gliedern.

- 3.4. Fensterlose Fassaden sind mit geeigneten Rankenpflanzen zu begrünen.

4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Erdgeschosßzone zulässig. In der Brüstungszone des 1. Obergeschosses kann in Ausnahmefällen eine Genehmigung erfolgen, wenn eine angemessene Werbung in der Erdgeschosßzone nicht möglich ist.

5. Mültonnenstandplätze

- Mültonnenstandplätze sind gegen Einblicke zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umplanzen.

6. Freiflächengestaltung

- 6.1. Private Grünflächen sind als hausnahe Gärten zu gestalten. Vorgärten bzw. im Hofraum ist jeweils ein Hausbaum (hochstammiger Obstbaum) zu pflanzen, der in den angrenzenden Verkehrsraum ragt. Die Bepflanzung der Freiflächen hat unter Beachtung der Pflanzliste Ziff. 8.5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Für Gärten, die an die freie Landschaft grenzen ist zusätzlich die Pflanzliste Ziff. 8.5.3 zu berücksichtigen.

- 6.2. Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind mit einem mindestens einreihigen, freiwachsenden Gehölzstreifen unter Beachtung der Pflanzliste Teil A, Ziff. 8.5.3 "Gehölze", zusätzlich Beerenobst, zu bepflanzen.

- 6.3. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

7. Teil C
Allgemeine Hinweise

- I. Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

- II. Der Erdaushub soll im Bereich der Baufälligen und der privaten Grünflächen ins Gelände einmodelliert und möglichst nicht auf Deponien abgelagert werden. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zum Wiederaufbau zu lagern.

- III. Bodendenkmäler und/oder Fundgegenstände, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, Schloß Biebrich, zu melden (§ 20 HDschG). Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Genehmigungsverfahren

- I. Aufstellungsbeschluss

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.1987, gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

- Idstein, den 21.06.1996.

- II. Bürgerbeteiligung

- Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

- Öffentliche Erörterung und Anhörung am 01.02.1990.

- III. Öffentliche Auslegung

- Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.05.84 bis 10.05.84 öffentlich ausgelegt.

- Ort und Dauer der Auslegung wurden am gemäß § 12 der Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

- Idstein, den 21.06.1996.

- IV. Satzungsbeschluss

- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.1996 beschlossen.

- Idstein, den 21.06.1996.

- V. Genehmigungs- / Anzeigevermerk

- Genehmigt mit Vlg. vom 14.06.1996 Az.: IV/34-61 d 04/01 - Wörsdorf/B Bornwiese, den 14.06.1996

- Regierungspräsidium Darmstadt

- VI. Inkrafttreten

- Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB wurde mit Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 11.11.1996 bekanntgemacht.

- Der Bebauungsplan ist somit am 12.11.1996 rechtsverbindlich geworden.

- Idstein, den 20.11.1996

- Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 402)

- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 402)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Planungsrechtliche Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)