



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

6. **Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)**
- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.1 Abgrenzung von Gehweg und Fahrbahn
- 6.2 Besondere Zweckbestimmung
- 6.2.1 Fußweg
- 6.2.2 Wirtschaftsweg

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1(3) BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (z.B. WA 1)

Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen

2.1 In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) 4. und 5. genannten Ausnahmen - Tankstellen und Gartenerbaubetriebe - nicht Bestandteil des Bebauungsplans § 1 (6) 1 BauNVO

2.2 Mischgebiet (z.B. MI 2)

Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Im MI 1 bis 10 sowie im MI 15 und MI 16 sind Erweiterungen und Änderungen von baulichen Anlagen zulässig, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans § 1 (6) 1 BauNVO

2.2.2 In den MI-Gebieten sind die in § 4 (3) 7. und 8. BauNVO genannten Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - nicht zulässig (§ 1 (10) BauNVO)

2.2.3 In den MI-Gebieten sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen - Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - nicht zulässig (§ 1 (10) BauNVO)

2.3 Baulflächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2.3.1 Kirche und dem Kirchlichen Zweck dienende bauliche und sonstige Anlagen

2.3.2 Feuerwehr

2.3.3 Feuerweh

2.3.4 Feuerweh

2.3.5 Feuerweh

2.3.6 Feuerweh

2.3.7 Feuerweh

2.3.8 Feuerweh

2.3.9 Feuerweh

2.3.10 Feuerweh

2.3.11 Feuerweh

2.3.12 Feuerweh

2.3.13 Feuerweh

2.3.14 Feuerweh

2.3.15 Feuerweh

2.3.16 Feuerweh

2.3.17 Feuerweh

2.3.18 Feuerweh

2.3.19 Feuerweh

2.3.20 Feuerweh

2.3.21 Feuerweh

2.3.22 Feuerweh

2.3.23 Feuerweh

2.3.24 Feuerweh

2.3.25 Feuerweh

2.3.26 Feuerweh

2.3.27 Feuerweh

2.3.28 Feuerweh

2.3.29 Feuerweh

2.3.30 Feuerweh

2.3.31 Feuerweh

2.3.32 Feuerweh

2.3.33 Feuerweh

2.3.34 Feuerweh

2.3.35 Feuerweh

2.3.36 Feuerweh

2.3.37 Feuerweh

2.3.38 Feuerweh

2.3.39 Feuerweh

2.3.40 Feuerweh

2.3.41 Feuerweh

2.3.42 Feuerweh

2.3.43 Feuerweh

2.3.44 Feuerweh

2.3.45 Feuerweh

2.3.46 Feuerweh

2.3.47 Feuerweh

2.3.48 Feuerweh

2.3.49 Feuerweh

2.3.50 Feuerweh

2.3.51 Feuerweh

2.3.52 Feuerweh

2.3.53 Feuerweh

2.3.54 Feuerweh

2.3.55 Feuerweh

2.3.56 Feuerweh

2.3.57 Feuerweh

2.3.58 Feuerweh

2.3.59 Feuerweh

2.3.60 Feuerweh

2.3.61 Feuerweh

2.3.62 Feuerweh

2.3.63 Feuerweh

2.3.64 Feuerweh

2.3.65 Feuerweh

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

5.1 Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO und Anlagen gemäß § 21 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit im Bebauungsplan von anderer Standort festgesetzt ist

5.2 Fläche für Stellplätze

5.2.1 Fläche für Stellplätze

5.2.2 Fläche für Stellplätze

5.2.3 Fläche für Stellplätze

5.2.4 Fläche für Stellplätze

5.2.5 Fläche für Stellplätze

5.2.6 Fläche für Stellplätze

5.2.7 Fläche für Stellplätze

5.2.8 Fläche für Stellplätze

4. **Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

4.1 Baugrenzen

4.2 Bauhöhe

4.3 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.4 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.5 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.6 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.7 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.8 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.9 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.10 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

4.11 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)

3. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschöszahl und Bauweise (§§ 16 - 20 und 21 a, 22 BauNVO)**

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4

3.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen max. 20 % überschritten werden. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bleibt unberührt

3.2 Geschöszahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

GFZ z.B. 0,8

3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offen a = abweichend

3.3.1 In der abweichenden Bauweise ist seitlich und rückwärtig Grenzbebauung zulässig. An die bezeichneten Grenzen muß angebaut werden

3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und 4)

3.4.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.4.2 Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

2. **Hinweise**

2.1 Abstandsflächen zwischen den Gebäuden dürfen in den Gebieten, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, geringer sein, als es im § 8 HGO vorgeschrieben ist, um die typische historische, räumliche Struktur des Ortskerns zu erhalten. Die Regelung erfolgt durch die „Abstandsflächen-Ordnung Wörsdorf“.

2.2 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) und die Trauf- und Fasadengestaltung der Gebäude sind in der Ortsplanung festzusetzen.

Teil C
Nachrichtliche Übernahme

1. Ersterstaltungen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 Hess. DSchG

Veränderungen und Instandsetzungen der Kulturdenkmäler und das Versehen mit Werkszeugen bedürfen gem. § 16 des Denkmalschutzgesetzes der Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

2. Naturdenkmal gem. Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Rheingau-Taunus-Kreis vom 15.09.88

3. Die Erhaltung von Bäumen hat gem. Baumschutzsatzung der Stadt Idstein vom 18.06.79 zu erfolgen.

4. Wasserschutzgebiet: Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist die Verwaltungsvorschrift über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten vom 01.10.130 (Staatsanwaltschaft S. 2460) zu beachten.

Nachrichtliche Hinweise

1. Parkplätze im Straßenraum werden ersatzlos im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Fahrbahnfläche gepflastert

2. Zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser wird die Schaffung von Brauchwasseranlagen empfohlen.

3. Für den Fortbestand seltener und bedrohter Tierarten (Fledermaus, Schleiereule) ist durch geeignete Maßnahmen bei Umbau oder Umrüstung von Gebäuden Sorge zu tragen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und Änderung vom 25. Juli 1988, BGBl. I S. 2093

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 122

Planungsrecht (HGO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVB. S. 476)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 23.01.1977, GVB. I S. 102

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 26.07.1990, GVB. S. 197

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

1. **Festsetzungen**

1.1 Gartenerhäuser

a) Material und Farbe:

Die Gartenerhäuser sind aus Holz zu errichten. Das Holz muß dunkelbraun behandelt werden (Farbe, Lasur o. ä.).

Fenster und Türen sind farblich anzupassen (Braun- bzw. Dunkelgrün), hell leuchtend, hell oder reflektierende Farben sind nicht zulässig.

Metallisch glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die Dachendeckung ist antiraffaen oder dunkelbraun zu wählen.

b) Gründung:

Fundamente für die Gartenerhäuser sind als Punktfundamente an den Gebäuden zulässig.

2. **Hinweise**

2.1 Abstandsflächen zwischen den Gebäuden dürfen in den Gebieten, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, geringer sein, als es im § 8 HGO vorgeschrieben ist, um die typische historische, räumliche Struktur des Ortskerns zu erhalten. Die Regelung erfolgt durch die „Abstandsflächen-Ordnung Wörsdorf“.

2.2 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) und die Trauf- und Fasadengestaltung der Gebäude sind in der Ortsplanung festzusetzen.

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1(3) BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (z.B. WA 1)

Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen

2.1 In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) 4. und 5. genannten Ausnahmen - Tankstellen und Gartenerbaubetriebe - nicht Bestandteil des Bebauungsplans § 1 (6) 1 BauNVO

2.2 Mischgebiet (z.B. MI 2)

Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Im MI 1 bis 10 sowie im MI 15 und MI 16 sind Erweiterungen und Änderungen von baulichen Anlagen zulässig, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans § 1 (6) 1 BauNVO

2.2.2 In den MI-Gebieten sind die in § 4 (3) 7. und 8. BauNVO genannten Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - nicht zulässig (§ 1 (10) BauNVO)

2.2.3 In den MI-Gebieten sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen - Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - nicht zulässig (§ 1 (10) BauNVO)

2.3 Baulflächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2.3.1 Kirche und dem Kirchlichen Zweck dienende bauliche und sonstige Anlagen

2.3.2 Feuerwehr

2.3.3 Feuerweh

2.3.4 Feuerweh

2.3.5 Feuerweh

2.3.6 Feuerweh

2.3.7 Feuerweh

2.3.8 Feuerweh

2.3.9 Feuerweh

2.3.10 Feuerweh

2.3.11 Feuerweh

2.3.12 Feuerweh

2.3.13 Feuerweh

2.3.14 Feuerweh

2.3.15 Feuerweh

2.3.16 Feuerweh

2.3.17 Feuerweh

2.3.18 Feuerweh

2.3.19 Feuerweh

2.3.20 Feuerweh

2.3.21 Feuerweh

2.3.22 Feuerweh

2.3.23 Feuerweh

2.3.24 Feuerweh

2.3.25 Feuerweh

2.3.26 Feuerweh

2.3.27 Feuerweh

2.3.28 Feuerweh

2.3.29 Feuerweh

2.3.30 Feuerweh

2.3.31 Feuerweh

2.3.32 Feuerweh

2.3.33 Feuerweh

2.3.34 Feuerweh

2.3.35 Feuerweh

2.3.36 Feuerweh

2.3.37 Feuerweh

2.3.38 Feuerweh

2.3.39 Feuerweh

2.3.40 Feuerweh

2.3.41 Feuerweh

2.3.42 Feuerweh

2.3.43 Feuerweh

2.3.44 Feuerweh

2.3.45 Feuerweh

2.3.46 Feuerweh

2.3.47 Feuerweh

2.3.48 Feuerweh

2.3.49 Feuerweh

2.3.50 Feuerweh

2.3.51 Feuerweh

2.3.52 Feuerweh

2.3.53 Feuerweh

2.3.54 Feuerweh

2.3.55 Feuerweh

2.3.56 Feuerweh

2.3.57 Feuerweh

2.3.58 Feuerweh

2.3.59 Feuerweh

2.3.60 Feuerweh

2.3.61 Feuerweh

2.3.62 Feuerweh

2.3.63 Feuerweh

2.3.64 Feuerweh

2.3.65 Feuerweh

2.3.66 Feuerweh

2.3.67 Feuerweh

2.3.68 Feuerweh

2.3.69 Feuerweh

2.3.70 Feuerweh

2.3.71 Feuerweh

2.3.72 Feuerweh

2.3.73 Feuerweh

2.3.74 Feuerweh

2.3.75 Feuerweh

2.3.76 Feuerweh

2.3.77 Feuerweh

2.3.78 Feuerweh

2.3.79 Feuerweh

2.3.80 Feuerweh

2.3.81 Feuerweh

2.3.82 Feuerweh

2.3.83 Feuerweh