BEBAUUNGSPLAN DER STADT

IDSTEIN

für das Gebiet „Überm Scheidgraben" im

Stadtteil Wörsdorf

1. Änderung gem. § 2 ff. BBauG

M 1:1000

Soweit bestehende rechtsverbindliche Bauleitpläne in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übergreifen, werden sie für diesen Teil außer Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 BBauG mit Beschluss der Stv. V. vom 13.9.1978 im vereinfachten Verfahren geändert.

Idstein, den 27.10.1978

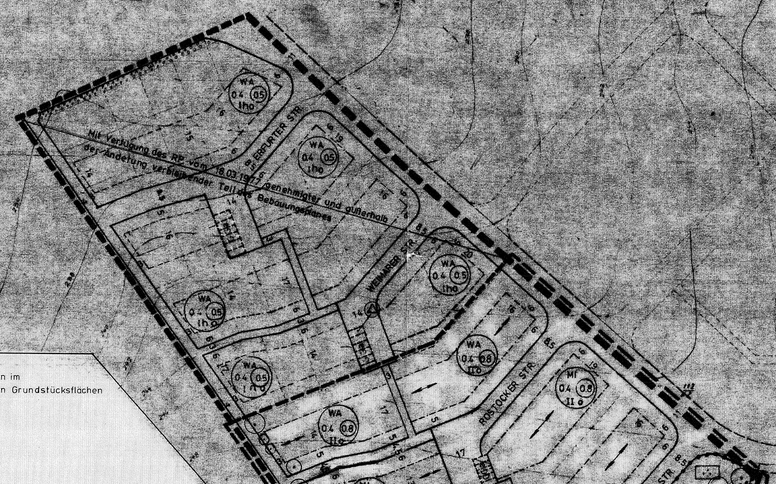
H. Müller
Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I bzw. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ho halboffene Bauweise (Sonderbauweise gem. § 22 (4) BauNVO)
- o offene Bauweise
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Parzellierungsvorschlag
- Firstrichtung
- Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünfläche Pflanzstreifen
- Umformerstation
- Pflanzgebot Laubbäume
  Winterlinde (Tilia cordata)
  Spitzahorn (Acer platanoides)
  Eberesche (Sorbus aucuparia)

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Grundstücksgrößen
   Gemäß § 9 (1c) (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit freistehenden Häusern auf 4oo qm, mit Doppelhaushälften auf 25o qm, mit Reihenhäusern auf 2oo qm festgesetzt.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Fall von Nebenanlagen, wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen, Freizeitbauten (§23 (5) (BauNVO). Ein Vortreten von Garagen vor die vordere Baugrenze ist unter Einhaltung eines Stauraumes von mind. 5m zulässig.
3. Die Höhe der Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO darf höchstens 3,oo m betragen, die Nebenanlagen 1/1o der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
4. Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.
5. Verlauf der Baulinien und Baugrenzen
   Die Baulinien und Baugrenzen verlaufen grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts Gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.
6. Ausnahmen gem. §23 (2) BauNVO-Baugrenze
   Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,5o m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 der Länge des Hauptkörpers beträgt. Balkone dürfen auf die gesamte Länge der Hauptbaukörper um max. 1,75 m vorspringen.
   Garagen dürfen einen vorderen Abstand von 5 m zu Straße nicht unterschreiten.
7. Spielplätze
   Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein.
8. Höhe der Außenwandflächen
   Bei eingeschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 5,oo m und bergseitig max. 4,oo m betragen. Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Außenwand des Gebäudes. Das Höhenmaß wird von Anschnitt des planierten Geländes an die Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut ermittelt.
   Bei 2-geschossiger Bauweise darf die Höhe talseitig max. 7,5o m, bergseitig max. 6,oo m betragen.
9. Dachform
   a.) Bei 1-Vollgeschoß + Dach bzw. zweitem Vollgeschoß im Dachraum Satteldach mit Dachneigung 38°-48°
   b.) Bei 2-Vollgeschossen + Dach Satteldach mit Dachneigung 36°-38°
   Innerhalb von Hausgruppen sind einheitliche Dachneigungen anzuwenden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 5o cm nicht überschreiten.
10. Die Firstrichtung wird parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Bei Winkelbauten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.
11. Kniestöcke (Drempel) sind bei eingeschossiger Bauweise und Dach zulässig. Die max. Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird auf 0,5o m festgelegt. Gemessen wird die Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks von OK Geschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.
12. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden mit max. 1-Vollgeschoß bzw. 2-Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum ausgebildet sein darf. Die dürfen eine maximale Länge von 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben bzw. Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 1,5o m betragen. Die Dachdeckung der Gauben ist der des Hauptdaches anzupassen.
13. Dachfarbe
    Bei allen Gebäuden sind nur Dacheindeckungen in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farbe nicht nachweisen - z.B. nelle Wellasbesttafeln - sind entsprechend einzufärben.
14. Der Vorgartenbereich, d.h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straße, ist als Grünfläche (Ziergarten) anzulegen. Auf öffentl. Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb des Streifens zwischen Straßengrenze und Baugrenze bzw. Baulinie mind. 1 Baum, bei über 25 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 Bäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).
15. Einfriedigungen im Vorgartenbereich
    (1) Als Einfriedigungen im Vorgartenbereich gelten Einfriedigungen entlang der öffentl. Straßen und -wege sowie sonstige Einfriedigungen im Bereich zwischen Baulinien oder Baugrenzen und der Straßengrenze.
    (2) Diese Einfriedigungen dürfen nicht als massive Mauern oder Zäune, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken, (auch Kunststofftafeln u. ähnl. Materialien) ausgeführt werden.
    Zulässig sind, soweit keine Stützmauern erforderlich sind:
    a) Einfriedigungen, bestehend aus massiven Sockeln - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,4 o m - mit massiven Pfeilern - max. Höhe der Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,5o m - mit zwischengehängten Eisenstäben (kein Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigem geeigneten Material - max. Höhe wie bei den Pfeilern -.
    b) Einfriedigungen aus Holz - oder Metallpfosten mit Eisenstäben (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus **sonst geeignetem Material - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,8o m.**
16. Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches
    (1) Als Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches gelten Einfriedigungen an der seitl. und rückwärtigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht in Nr.15(1) erfaßt sind.
    (2) Auf diese Einfriedigungen ist Nr.15(2) Satz 1 anzuwenden.
    Zulässig sind:
    a) Einfriedigungen aus Rohr- und Holzpfosten mit Maschendrahtbespannung bzw. offene Holzzäune - max. Höhe vom Erdreich 1,2o m -. Zwischen den Pfosten können massive Sockelmauern bis zu einer max. Höhe von 0,4o m über Erdreich angelegt werden.
    b) Lebende Hecken - max. Höhe über Erdreich 1,4o m - unter Beachtung der Abstandsbestimmungen des §29 (1) des deutschen Nachbarrechtsgesetzes vom 24.9.1962 in der jeweilig gültigen Fassung.
    c) Lebende Hecken - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,oo m - mit massiven Pfeilern oder Rohr- bzw. Holzpfosten an den Türen und Toren - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,4o m.
    (3) Im Bereich von Garageneinfahrten sind Einfriedigungen unzulässig.
17. Außenwerbung
    Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 50 zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden.
    Anlagen der Außenwerbung sind in Vorgärten und auf oder über Dächern sind generell nicht zulässig.
18. Private Grünfläche, Baumpflanzungen
    Im Bereich der „privaten Grünfläche" ist als Pflanzstreifen mit bodenständigen Gehölzen dicht anzupflanzen.
    Auf den Privatgrundstücken ist auf je 2oo m² Grundstücksfläche je 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.
19. Nicht zulässige Anlagen
    In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Gebietsteil sind gem. §1, Absatz 7, BauNVO die in §6, Abs. 2, Ziff. 6-7 BauNVO genannten Anlagen unzulässig.
20. Pflanzgebot-Laubbäume
    Zur Abpflanzung des Ortsrandes sind auf den im Bebauungsplan dargestellten und markierten Grundstücksflächen bodenständige Laubbäume zu pflanzen.
    Zu verwenden sind:
    - Winterlinde (Tilia cordata)
    - Spitzahorn (Acer platanoides)
    - Eberesche (Sorbus aucuparia)



Verfahren der 1. Änderung

CARL-IVAR RINGMAR
DIETER FRIEDRICH
STOCKHOLM, den 14. JULI 1975
SPRENDLINGEN

Es wird bestätigt, daß die Flur- und Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen mit dem Flurbereinigungsamt Wiesbaden übereinstimmen.

Hessisches Amt für Landeskultur Wiesbaden

Wiesbaden, den 1.8.75

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.12.1975 die 1. Änderung gem. § 2 ff. BBauG dieses Bebauungsplans beschlossen.

Idstein, den 7.6.1983
Der Magistrat
gez.
H. Müller
Bürgermeister

Die 1. Änderung gem. § 2 ff. BBauG dieses Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am ..... gem. §2a BBauG öffentlich erörtert.

Idstein, den .....
Der Magistrat
Bürgermeister

Die 1. Änderung gem. § 2 ff. BBauG dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat lt. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Idstein, den 7.6.1983
Der Magistrat
gez.
H. Müller
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 9.2.1983 die 1. Änderung gem. §2 ff. BBauG dieses Bebauungsplanes gem. §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Idstein, den 7.6.1983
Der Magistrat
gez.
H. Müller
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
mit Vfg. vom 09.09.1983
Az.: V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 09.09.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez.
Unterschrift

Die 1. Änderung gem. §3 u. ff. BBauG dieses Bebauungsplanes mit Begründung liegt gem. §12 BBauG u. §7 Abs. 1-6 HGO i.V. mit §12 der Hauptsatzung der Stadt Idstein im Rathaus Idstein - Stadtbauamt - während der Dienststd. montags bis freitags von 7.4o - 12.3o Uhr u. von 14.1o - 16.1o Uhr u. jedemanns Einsicht aus. Genehmigung sowie Ort u. Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den .....
Der Magistrat

Die 1. Änderung gem. § 2 u. ff. BBauG dieses Bebauungsplanes mit Begründung liegt gem. § 12 BBauG u. § 7 Abs. 1 - 3 HGO i. V. mit § 12 der Hauptsatzung der Stadt Idstein im Rathaus Idstein - Stadtbauamt - während der Dienststd. montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr zu jedermanns Einsicht aus. Genehmigung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 24./25.09.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 26.09.1983 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 27. September 1983

Der Magistrat
Der Stadt Idstein
H. Müller
Bürgermeister

Für den Entwurf der 1. Änderung:

Dieter Friedrich
Dipl.-Ing. Architekt
Landkreis 18
6072 Dreieich

Dreieich, im Sept. 1983

Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Idstein, den 07.06.1983

Der Magistrat
der Stadt Idstein
H. Müller
Bürgermeister

Stadt Idstein (Taunus)