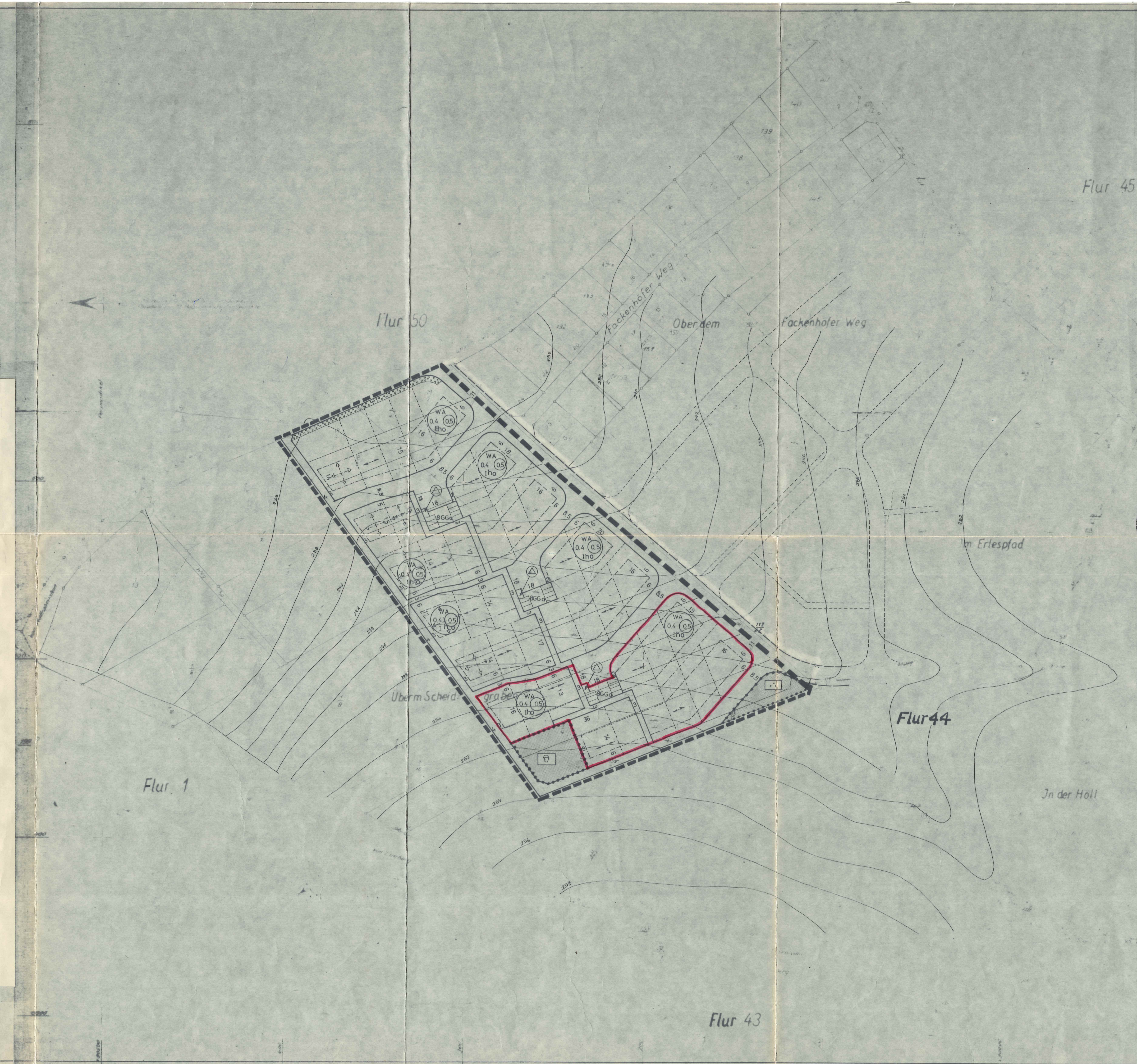


**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ho halboffene Bauweise (Sonderbauweise gem. § 22 (4) BauNVO): Hauptgebäude dürfen sowohl mit Grenzabstand gem. 25HBO als auch in seitlicher Grenzbebauung auf einer Seite errichtet werden. Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- 0,5 Firstrichtung vorgeschrieben
- Firstrichtung auf den bezeichneten Grundstücken in beiden Richtungen möglich
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Parzellierungsvorschlag
- Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünfläche Pflanzstreifen
- Umformerstation

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- (Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 BUNV, 1.5.12/7)
1. Gemäß § 9 (1c) Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jeder Falle von Nebenanlagen, wie Schuppen, Lageräume, Überdachungen von Brunnenstellen, Freizeitanlagen (§ 21 (5) BauNutzungsverordnung (BaunVO)),
  3. Die Höhe der Nebenanlagen in Linie § 14 BaunVO darf höchstens 1,00 m betragen und 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
  4. Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Befestigung mit Bäumen und Sträuchern. Verwendete Büsche sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.
  5. Verlauf der Baugrenzen und Bauvorschriften  
Die Baugrenzen und Bauvorschriften verlaufen grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßengrenze wird, wenn nichts Gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.
  6. Anbauten gem. § 7 (1) BaunVO - Baugrenze  
Die Vorzeichen von Gebäuden in der Grundfläche, wie Treppenhäuser, Erker, angebaute Garagen usw., darf zulässig werden, wenn die Baustelle gegen das Nachbarhaus max. 1,50 m vorragt oder auskragt und ihre Höhe max. 0,70 m über die Nachbarhausdachhöhe beträgt. Die Höhe der Vorzeichen darf max. 1,35 m vorragen. Garagen dürfen einen vorderen Abstand von 5 m zur Straße nicht unterschreiten.
  7. Einstellplätze  
Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Apartments, ein befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind so anzulegen, daß sie von der Straße aus infahren werden können. Die Größe eines Einstellplatzes beträgt mind. 7,5 m<sup>2</sup>. Mindestabmessungen in der Länge 4,50 m, in der Breite 1,50 m.
  8. Höhe der Fassade  
Bei typischer Nutzung darf die Höhe der Fassade einseitig max. 4,00 m und beidseitig max. 4,70 m betragen. Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Fassade des Gebäudes. Das Höhenmaß wird vom Anschnitt des planierten Geländes an die Fassade bis zum Scheitelpunkt mit der Dachhaut ermittelt.
  9. Dächer  
Die Hauptgebäude können mit Satteldächern, Kalmächern und Flachdächern mit max. 10° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 50 cm nicht überschreiten. Einseitige Dächer sind nicht zulässig. Nebengebäude können mit Fall- und Flachdächern ausgeführt werden.
  10. Erstrichtungen  
Erstrichtungen des Bauwerks, wie Nebenbauten oder Garagen an der Baugrenze, sind zulässig, sofern die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein. Bei Einzelbauten ist das Ankleben der Erstrichtungen zulässig.
  11. Fenster  
Fenster (einschließlich der Satteldachfenster und Kalmächern) sind zulässig. Die max. Höhe der Fenster bzw. Fensterrand wird auf 2,20 m festgesetzt. Gemessen wird diese Höhe in der Höhe des Fensterrandes, von der Fensterrandhöhe bis zum Scheitelpunkt der Fassade mit der Dachhaut. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Fenster (einschließlich) zulässig.
  12. Dachflächen - Dachaufbauten  
Dachflächen bzw. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
  13. Fächer  
Bei allen Gebäuden sind nur Dachflächen in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farben nicht nachweisen - z.B. hellweißes Material - sind untersagt einzufärben.
  14. Vorartenbereich  
Der Vorartenbereich, d.h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straße, ist als Grünfläche (Ziergarten) anzulegen. In öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb des Straßenschnitts zwischen Straßengrenze und Bauvorschrift max. 1 Baum, bei über 25 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 Bäume zu pflanzen (bei Lichtbehinderung nur als Hochstamm).
  15. Einfriedungen im Vorartenbereich  
Einfriedungen im Vorartenbereich sind nicht zulässig.
  16. Einfriedungen außerhalb des Vorartenbereichs  
a) Einfriedungen außerhalb des Vorartenbereichs sollen Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze. Massive Sockel sind nicht zulässig.  
b) Zulässig sind:  
i) Einfriedungen aus offenen Holzlatten, max. Höhe von max. 1,50 m.  
ii) Mauerwerk - max. Höhe über Erdreich 1,20 m - unter Beachtung der Höhenbestimmungen des § 29 (1) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes vom 24.1.1962 in der jeweils gültigen Fassung.
  17. Außenanlagen  
Zwei Anlagen der Außenanlage nach § 29 (3) BUNV zulässig sind, dürfen grell, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden. Anlagen und Anlagenarbeiten in Vorgärten und auf oder über Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.
  18. Private Grünfläche, Baumflanzungen  
Der Bereich der "privaten Grünfläche" ist als Pflanzstreifen mit bodenständige Gehölzen dicht abzufrieden. Auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für jeweils 4 - 6 nebeneinander angeordnete Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auf den Privatgrundstücken ist auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 hochstämmiger, präklimatischer Laubbau (auch Obstbaum) zu pflanzen.



ÜBERHOLT DURCH 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
VOM 13.7.1978

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT**

**IDSTEIN**

für das Gebiet „Übern Scheidgraben“ im

Stadtteil Wörsdorf

M 1:1000

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Bauleitplänen wurde von  
**CARL-IVAR RINGMAR**  
**DIETER FRIEDRICH**  
 erstellt.  
 STOCKHOLM, den 24. JULI 1975  
 SPRENDLINGEN

Es wird bescheinigt, daß die Flur- und Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen mit dem Flurbereinigungsplan Wörsdorf übereinstimmen.  
 Hessisches Amt für Landeskultur Wiesbaden

Wiesbaden, den 14.8.1975  
 LA  
 C. G. G. G.  
 Techn. Amtmann  
 Die Flurbereinigungsarbeiten sind abgeschlossen.  
 Idstein, den 7.4.1976

Genehmigt  
 mit der Maßnahme  
 der Vfg. vom 18.3.1977  
 Nr. 1/3-31-0-1  
 Dampfad, den 21.3.1977  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrage

Genehmigung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 23.08.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 24.08.1983 rechtsverbindlich geworden.  
 Idstein, den 25. August 1983  
 Der Magistrat der Stadt Idstein  
 H. Müller  
 Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Bauleitplänen wurde von  
 Carl-ivar Ringmar  
 Dieter Friedrich  
 erstellt.  
 Stockholm, den 24. Juli 1975  
 Sprendlingen

Es wird bescheinigt, daß die Flur- und Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen mit dem Flurbereinigungsplan Wörsdorf übereinstimmen.  
 Hessisches Amt für Landeskultur Wiesbaden

Wiesbaden, den 14.8.1975  
 LA  
 C. G. G. G.  
 Techn. Amtmann  
 Die Flurbereinigungsarbeiten sind abgeschlossen.  
 Idstein, den 7.4.1976

Genehmigt  
 mit der Maßnahme  
 der Vfg. vom 18.3.1977  
 Nr. 1/3-31-0-1  
 Dampfad, den 21.3.1977  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrage

Genehmigung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 23.08.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 24.08.1983 rechtsverbindlich geworden.  
 Idstein, den 25. August 1983  
 Der Magistrat der Stadt Idstein  
 H. Müller  
 Bürgermeister