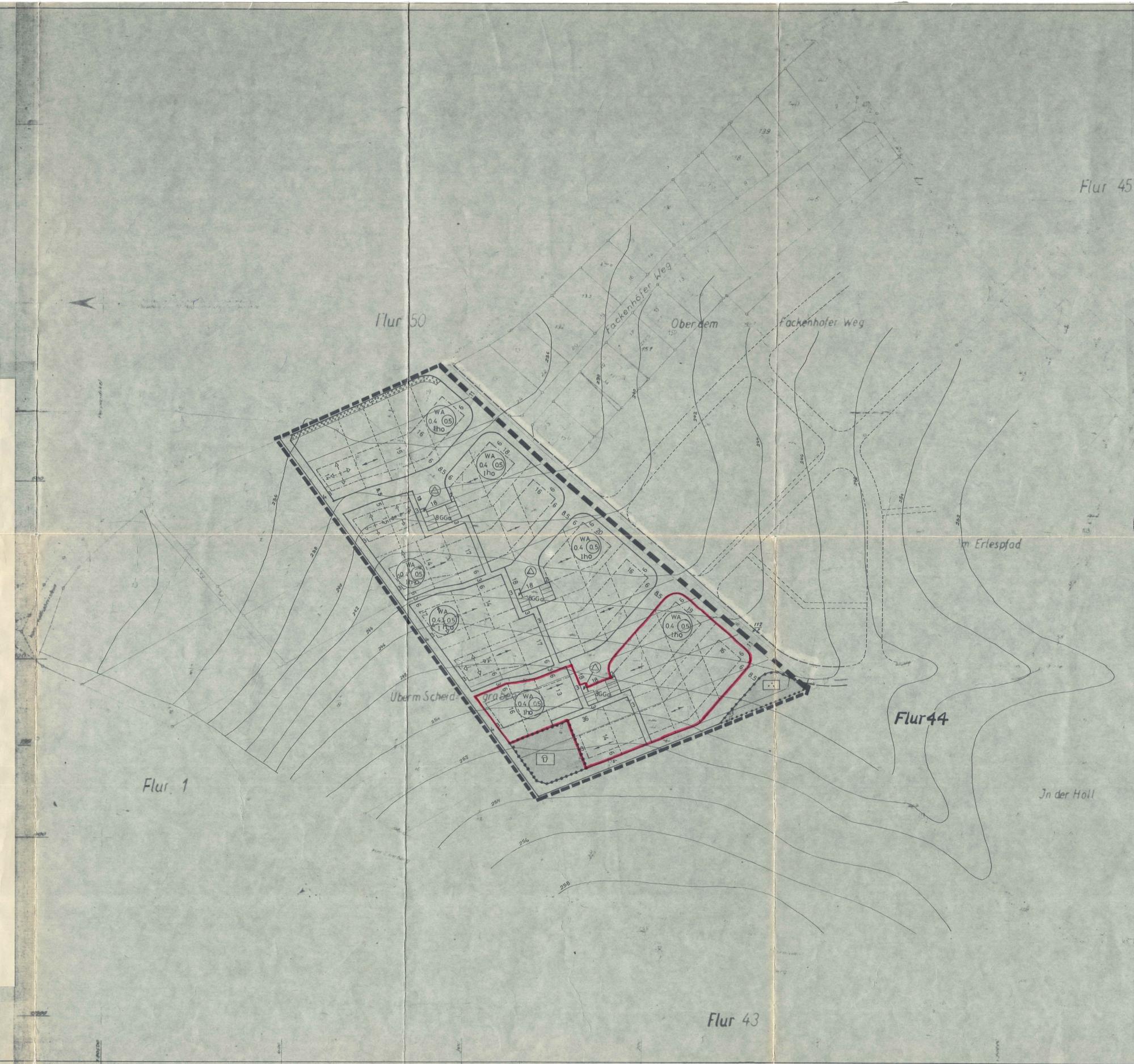


**Zeichenerklärung**

- 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
- 0.5 Geschossflächenzahl
- 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 Baurechtsverordnung 1968 BGR. 1 S. 127)
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) BauNVO) ausgenommen.
  3. Die Höhe der Nebenanlagen in Linie § 14 BauNVO darf höchstens 1,20 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. Verbleibende Räume 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. Ausnahmen des § 7 (1) BauNVO - Bauvorschriften  
Die Vorzeichen von Gebäuden in springflurigen Ausmaß, wie Treppenhäuser, Erker, angebauten Garagen usw., darf zulässig werden, wenn die Bauteile gegen das Hauptgebäude max. 1,50 m vorseitigen oder auskragen und ihre Höhe max. 0,70 m über die Dachhöhe beträgt. Gebäude mit derartigen Ausmaßen dürfen die Straßengrenze um max. 1,25 m vorseitigen. Garagen dürfen einen vorseitigen 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 Außenwände  
Bei zweigeschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwände einseitig max. 4,00 m und beidseitig max. 4,70 m betragen. Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Außenwand des Gebäudes. Das Höhenmaß wird vom Anschnitt des planierten Geländes an die Außenwand 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. Estrichdecken  
Estrichdecken des Bodenniveaus, werden Nebenräume oder Garagen an der Dachterrasse zulässig, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein, bei einseitigen ist das Abwecken der Firstlinie zulässig.
  11. Fensterrahmen  
Fensterrahmen (einschließlich der Sprossen und Satteldachfenster) zulässig. Die max. Höhe der Ansetzstücke bzw. Drempel wird auf 0,20 m festgesetzt. Gemessen wird diese Höhe in der Höhe des äußeren Rahmens, von der Fensterrahmen bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Nebenräumen und Garagen sind einseitige (Drempel) zulässig.
  12. Dachziegel - Dachziegeldecken  
Dachziegel oder Dachziegeldecken sind nicht zulässig.
  13. Dachziegel  
Bei allen Gebäuden sind nur Dachziegeldecken in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farben nicht nachweisen - z.B. helle Wellenbleche - sind untersagt einzuführen.
  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 streifenförmigen Vorartenbereichs und Bauzone bzw. Baulinie mind. 1 Baum, bei über 25 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 Bäume zu pflanzen (bei Lichtbehinderung nur als Hochstamm).
  15. Einfriedigungen im Vorartenbereich  
Einfriedigungen im Vorartenbereich sind nicht zulässig.
  16. Einfriedigungen außerhalb des Vorartenbereichs  
a) Einfriedigungen außerhalb des Vorartenbereichs sollen Einfriedigungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze. Massive Sockel sind nicht zulässig.  
b) Zulässig sind:  
i) Einfriedigungen 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. Außenputz  
Zwei Farben der Außenputz nach § 29 (3) BBauG zulässig sind, dürfen weiß, außerordentliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden. Anlagen und Außenputzungen in Vorärten 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 abzufügen. 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 „Überm 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 Begleitplänen 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 **Cilger**  
 Techn. Amtmann

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. März 1975, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.  
 Idstein, den 7.4.1975

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. Mai 1976, die Bauleitpläne beschlossen.  
 Idstein, den 7.4.1976

**Genehmigt**  
 mit der Auflage  
 der Vfg. vom 18.3.1977  
 Nr. 1/3 - 31 d. 1977  
 Dampfad, den 21.3.1977  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrage

Idstein, den 25. August 1983  
 Der Magistrat der Stadt Idstein  
**H. Müller**  
 Bürgermeister

Bestenfalls

Bestenfalls

Bestenfalls

Bestenfalls

Bestenfalls

Bestenfalls

Bestenfalls