

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376, 2398) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BaunVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Bad Soden, den, 28.01.2003

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bad Schwalbach Katasteramt

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises, Hauptabteilung Regionalentwicklung, Kataster-Katasteramt.

VERFAHREN

1. Aufstellung und Beschlüsse
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.1985 beschlossen. Der Beschluß wurde am 03.10.1985 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Bürger
 Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 29.05.2000

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, wurden mit Schreiben vom 29.08.2001 zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß
 Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß vom 05.06.2001 und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung vom 03.09.2001 fand die Offenlegung in der Zeit vom 11.09.2001 bis 11.10.2001 statt

5. Satzungsbeschuß
 Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2001 gem. § 10 BauGB Der Bebauungsplan "Altstadt, Teil Schäfergasse" wurde von der als Satzung beschlossen.
 Idstein, 27.11.2003
 Der Magistrat

G. Krum
 Bürgermeister

6. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan "Altstadt, Teil Schäfergasse" wurde am 05.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.2003 in Kraft getreten.
 Idstein, 06.12.2003

G. Krum
 Bürgermeister

Aufstellung: 22.03.1999
 Änderung:

Stand: 12. 2003

**IDSTEIN BEBAUUNGSPLAN
 ALTSTADT, TEIL SCHÄFERGASSE**

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WBg Besondere Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

röm. Ziff. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II zwingend z.B. III

Die eingetragene Geschöszahl gilt jeweils für die von Baugrenzen oder von Baulinien und Baugrenzen umgebene Baufläche.

Höhe baulicher Anlagen
 TH maximale Traufhöhe in (m) z.B.6.0
 THB Traufhöhe Bestand

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

→ Firstrichtung

VERKEHRSLINIEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

→ Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

☑ Verkehrsberuhigter Bereich

— Straßenverkehrsflächen

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB)

○ Bäume zu pflanzen

● Bäume zu erhalten

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
 (§ 9 Abs. 6, § 142 Abs. 1 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)

SAN Sanierungsgebiet

D Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

IDE Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO)

▤▤▤▤ Fachwerk freilegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

▭ Gebäude vorhanden

⊘ Durchgang, Durchfahrt, Überdachung

— Vorhandene Grundstücksgrenze

— Maßzahl in (m)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)

HINWEIS

▭ Gebäude und Bauteile die gemäß § 2 der Bauatzung für die Altstadt Idstein vom 23. 9. 1986 zu erhalten sind.

ⓔ Bauteile zu erhalten z. B. ⓔ Tür

▭ Zu erhaltende Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376, 2398)

Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1, 1. BauGB)

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 In Besonderen Wohngebieten (WBg) sind folgende nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen

1.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Besonderen Wohngebieten (WBg) über dem Erdgeschoss nur Wohnungen zugelassen sind. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist der Hotelbetrieb Übergasse 26 (Fl. 21, Fl.St. 17/2).

1.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können für die Schreinerie auf dem Grundstück Fl. 10, Fl.St. 232 (Zuckerberg 8) Betriebsveränderungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungsänderungen sind nur gemäß Festsetzungen § 1.1 zulässig.

1.5 Gemäß § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen bis 30 cm Brutto-Raumhöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO, durch die Grundfläche der Gebäude, dargestellt durch die überbaubaren Flächen, sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhen festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des § 17 Abs. 1 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen überschritten werden.

2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante der angrenzenden Straßenfläche bzw. des anstehenden natürlichen Geländes, und zwar in der Mitte der mit TH bezeichneten Gebäudeseite. Davon abweichend wird für Fl.St. 13 (Schäfergasse 16a) festgelegt, daß die Traufhöhe das maximale Maß von 6,50 m an keiner Stelle der straßenseitigen Außenwand überschreiten darf.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen ist sowohl rückwärtige als auch einseitige Grenzbebauung zugelassen.

3.2 Ist eine Baulinie hinter der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt, so ist ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen (Erker o.ä.) bis zu 0,8 m vor die Baulinie - höchstens jedoch bis zur vorderen Grundstücksgrenze - zulässig unter der Voraussetzung, dass der vertikale Abstand zwischen der Straßenebene und der Unterkante des vortretenden Baukörpers ein lichtet Maß von mind. 3,0 m aufweist.

4. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 b BauGB)

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

HINWEIS
 auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

