



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Rechtgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WobauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)
 MD Dorfgemeinschaft (§ 9 BauNVO)
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
 0,7 Geschosshöhenzahl (§ 20 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. II 2: Vollgeschoss im Dach
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB - § 22 u. 23 BauNVO)
 0 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 X Besondere Bauweise (z.B. stützende, seitliche und rückwärtige Grenzbebauung)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
 ZWECKBESTIMMUNG:
 Schule (§ 9 (1) 5 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (§ 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen
 ZWECKBESTIMMUNG:
 Elektrizität
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 Baum zu pflanzen
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ**
 (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 Gebäude vorhanden
 Durchgang, Durchfahrt, Überdachung
 Grundstücksgrenze
 Grundstücksgrenze geplant
 Maßzahl
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)
 Mit Fern- und Luftleitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und 6 BauGB)
- ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSCHABLONE**
 1. Art der baulichen Nutzung
 2. Geschosshöhe
 3. Bauweise
 4. Grundflächenzahl
 5. Geschosshöhenzahl

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
 1.2 In Dorfgemeinschaften (MD) sind folgende nach § 5 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Bei Neubauten und bei Umbauten bestehender Gebäude mit Veränderung der ursprünglichen Gebäudehöhen dürfen folgende Höhen nicht überschritten werden:
 Bei zulässiger Geschosshöhe ID: Traufhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m.
 Bei zulässiger Geschosshöhe II: Traufhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 11,50 m.
 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
 Als Firsthöhe gilt der obere Schnittpunkt der beiden äußeren Hauptdachflächen.
 Trauf- und Firsthöhen werden ab OKF EG gemessen.
 Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m ab Ok natürliches Gelände in Gebäudemitte (Straßenfront)
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Für das Dorfgemeinschaft (MD) wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (im Plan mit X bezeichnet). Dabei ist innerhalb überbaubarer Flächen das Heranbauen an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze zugelassen.
- 4. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies gilt nicht für die vom Schulweg erschlossenen Grundstücke.
- 5. FÜR DAS PFLANZGEBOT DER BAUME GILT NACHSTEHENDE ARTENAUSWAHLLISTE**

ARTENAUSWAHLLISTE

Bäume 1. Ordnung	Kleinkronige Laubbäume
Waldruß	Eberesche
Robkastanie	Mehlbere
Bergahorn	Rotdorn
Aesculus hippocastanum	Hainbuche
Acer platanoides	Quercus robur
Spitzahorn	Quercus petraea
Stieleiche	Tilia cordata
Traubeneiche	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Vogelkirsche
Sommerlinde	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerie	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba

Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm

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

Für das Gebiet gelten folgende Satzungen:
 Gestaltungssatzung "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Heftrich" vom 5. Januar 1988.
 Erhaltungssatzung "Satzung der Stadt Idstein über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des alten Ortskernes im Stadtteil Idstein-Heftrich" vom 22. September 1986.
 Stellplatzsatzung "Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze - Stellplatzsatzung" vom 3. August 1995.

ARCHITECTEN S + P STADT PLANER
 SOSS • MERKEL • FROMME • WERNER
 ARCHITECTEN BDA • AKH
 PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 069/6728018 FAX 27074
 BEARBEITUNG: FROMME / UMERZART STAND: 10. 2004
 ZEICHEN-DATUM: DC6 II-OKB

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 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WobauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Bad.Soden den.....
 Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Bad.Schalbach Katasteramt

VERFAHREN

- Aufstellung und Beschlüsse
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 4.7.1985 beschlossen. Der Beschuß wurde am 2.8.1985 ortsüblich bekanntgegeben.
- Beteiligung der Bürger
 Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 17.01.1989
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbar-gemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 08.08.1990 zur Stellung-nahme aufgefordert.
- Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Aufgrund zahlreicher Änderungen wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG mit Schreiben vom 07.03.2000 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß
 Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß vom 30.01.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 09.03.2000 fand die Offenlegung in der Zeit vom 14.03.2000 bis 14.04.2000 statt.
- Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß
 Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß vom 10.12.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 10.01.2002 fand die erneute Offenlegung in der Zeit vom 04.02.2002 bis 04.03.2002 statt.
- Satzungsbeschluß
 Der Bebauungsplan "Ortskern Heftrich I" wurde von der Stadtverordnetenversammlung amgem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Idstein
 Der Magistrat G. Krum
 Bürgermeister
- Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan "Ortskern Heftrich I" wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am.....in Kraft getreten.
 Idstein
 G. Krum
 Bürgermeister

Aufstellung: 28. 10. 1994
 Änderung 26.04.1999
 07.01.2002
 01.09.2002