

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

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

**MD** Dorfgebiete  
(§ 5 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 – 22 BauNVO)

Für das gesamte Dorfgebiet (MD) gilt:

- 0,7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1,4 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

Für das gesamte Dorfgebiet (MD) gilt:

- g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- — — — — Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- — — — — Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- — — — — Firstrichtung

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- ZWECKBESTIMMUNG:  
FW Fußweg

**REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG**  
(§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6 § 172 Abs. 1 BauGB)

**D** Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- ▭ Gebäude vorhanden
- ⊠ Durchgang, Durchfahrt, Überdachung
- - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5 — Maßzahl

**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 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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In Dorfgebieten (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)
- Vergnügungstätten (§ 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 einem Vollgeschoss: Traufhöhe max. 3,50m; Firsthöhe max. 8,50m  
Bei zwei Vollgeschossen: Traufhöhe max. 6,50m; Firsthöhe max. 11,50m

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 in der Mitte des Gebäudes gemessen, bezogen auf die Oberkante der festgelegten Geländeoberflächen. Bei Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen gilt als festgelegte Geländeoberfläche die Straßenhöhe an der Straßenbegrenzungslinie.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das gesamte Plangebiet wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ist innerhalb überbaubarer Flächen das Heranbauen an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

**4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

**Hinweise**

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

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.



BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART STAND: 06.2004  
ZEICHN-DATUM: DC6 III-2 PEN DATUM: III-2-2

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

**VERFAHREN**

**1. Aufstellung und Beschlüsse**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 4.7.1985 beschlossen. Der Beschluß wurde am 2.8.1985 ortsüblich bekanntgegeben.

**2. Beteiligung der Bürger**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 1. 3. 1994

**3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BstättSchG wurden mit Schreiben vom 23.12.98 zur Stellungnahme aufgefordert.

**4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse**  
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses vom 20.11.2000 und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung vom 17.01.2001 fand die Offenlegung in der Zeit vom 24.01.2001 bis 26.02.2001 statt

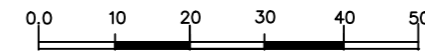
**5. Satzungsbeschlüsse**  
Der Bebauungsplan "Ortskern-Heftrich II" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06. Juni 2002 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Idstein, den  
Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan "Ortskern-Heftrich II" wurde am 27.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 28.11.2002 in Kraft getreten.

Idstein, den  
Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

Aufstellung: 28. 10. 1994  
Änderung: .....



Stand: 07.2004  
**IDSTEIN BEBAUUNGSPLAN**  
**"ORTSKERN HEFTRICH II"**