

# Stadt Idstein, Stadtteil Dasbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Fa. Refa - Dasbach Hintergraben"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 176).

#### 1 Zeichenerklärung

- 11 Kalasteramtliche Darstellungen
- 111 Flurgrenze
- 112 Fl. 9 Flurnummer
- 113 Polygonpunkt
- 114 36 Flurstücksnummer
- 115 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 12 Planzeichen
- 121 Maß der baulichen Nutzung
- 1212 GRZ Grundflächenzahl
- 1213 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1214 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier
- 1214.1 Oberkante Gebäude (Die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von betriebstechnischen Anlagen bleibt unberührt)
- 122 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 122.1 Baugrenze
- 123 Verkehrsflächen
- 123.1 Straßenverkehrsfläche
- 12.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 12.4.1 Vorhandene Strom- und Telekabelleitung (Lage nicht eingemessen)
- 12.4.2 Vorhandene Gasleitung (Lage nicht eingemessen)
- 12.4.3 Vorhandene Abwasserleitung (Lage nicht eingemessen)
- 12.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 12.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu den Maßnahmen vgl. 2.4.2
- 12.5.1.1 Zweckbestimmung Streuobstwiese
- 12.5.2 Erhalt von Bäumen
- 12.5.3 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen
- 12.6 Sonstige Planzeichen
- 12.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 12.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB gilt: Zulässig ist ein Kleinbetrieb einschließlich der notwendigen Wartungs- und Werkstatträume, Büros, Nebenanlagen und Stellplätze sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen bzw. Betriebsinhaber.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ=08 überschritten werden.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
  - 2.4.1 Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
  - 2.4.2 Zweckbestimmung Streuobstwiese  
Maßnahmen: Sämtliche vorhandenen Hochstamm-Obstbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind Neuanpflanzungen gemäß 1.2.5.3 vorzunehmen (siehe untenstehende Sortenliste). Zwischen den geplanten und vorhandenen Bäumen ist jeweils ein Pflanzabstand von 9-10 m einzuhalten. Sämtliche vorhandenen und geplanten Obstbäume sind mind. 15 Jahre fachgerecht zu pflegen. Der Unterwuchs ist als 1-2-schüriges Extensivgrünland zu pflegen. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig. Im Bereich der Flurstücke 37/3 und 38 ist es zulässig, das im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Erdmaterial unter Beachtung folgender Maßnahmen flächig aufzubringen: Verwendet werden darf nur das im Rahmen der vorliegenden Baumaßnahme anfallende Erdmaterial. Das Erdmaterial ist gleichmäßig in Anpassung an die natürliche Topographie maximal 20-30 cm aufzubringen. Der vorhandene Mutterboden ist vorher komplett abzuschleppen und nach Abschluss des Bodenauftrages wieder gleichmäßig aufzubringen.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gilt:
  - 2.5.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 108.663 Punkte aus den in der Plankarte dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Die dabei gewonnene Aufwertung bezieht sich mit 1.205 Punkten auf die bestehende alle Streuobstwiese und mit 107.455 Punkten auf die neu angelegte großflächige Streuobstwiese. Durchzuführende Maßnahmen siehe 2.4.2.
  - 2.5.2 Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplans benötigte Anteil der in der Plankarte dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der neu angelegten Streuobstwiese wird dem Vorhabenträger gutgeschrieben (38.920 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil an der Maßnahme von 5.723,5 m<sup>2</sup>, welcher in der Plankarte entsprechend dargestellt bzw. abgegrenzt ist. Durchzuführende Maßnahmen siehe 2.4.2.

#### Sortenliste für Obstbäume (Hochst., zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm)

Liste 1: Äpfel	
Baumans Renette	Kaiser Wilhelm
Brauner Matapfel	Königlicher Kurzstiel
Breitlicher	Landberger Renette
Champagner-Renette	Minister von Hammerstein
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Rheinischer Bohnapfel
Dülmener Rosenapfel	Rheinischer Krummstiel
Engelsapfel	Roter Boskoop
Geflammer Kardinal (Herrenapfel)	Rote Sternrenette
Geheimrat Oldenburg	Roter Herbstkalvil
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Trierer Weinapfel
Goldparmäne	Riesensibolkin
Goldrenette von Blenheim	Schafsnase (Gelber Bellefleur)
Grahams Jubiläum	Schöner von Nordhausen
Graue Französische Renette	Weißer Klarapfel (Haferapfel)
Gravensteiner	Winterlockenapfel
Jakob Leibel	
Liste 2: Birnen	
Alexander Lucas	Madame Verte
Clapps Liebling	Mollebusch
Gelertes Butterbirne	Neue Poiteau
Gräfin von Paris	Pastorenbirne
Gule Graue	Vereinsdachtbirne
Köstliche von Charneux	
Liste 3: Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen	
Anna Späth	Große Grüne Reneklade
Auerbacher	Hauszwetsche (in Sorten)
Bühler Frühzwetsche	Königin Viktoria
Ersinger Frühzwetsche	Nanymirabelle
Graf Althaus	Ontariopflaume
Liste 4: Kirschen	
Büffners Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Dönnissene Gelbe Knorpelkirsche	Ochsenherzkirsche
Große Prinzesskirsche	Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt: geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15°. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, braun) mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen.
  - 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO gilt: Zulässig sind gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Oberleiterschutz. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauern sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. 3.3).
  - 3.3 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
    - Bäume 1.Ordnung**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnuß
    - Bäume 2.Ordnung**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten
    - Sträucher**  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Viburnum opulus - Gew. Schneeball  
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Sambucus nigra - Schw. Holunder
    - Kletterpflanzen**  
Clematis vitiflora - Gem. Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Humulus lupulus - Hopfen  
Lonicera caprifolium - Geißblatt  
Parthenocissus  
Tropaeolum "Veitchii" - Wilder Wein
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

#### 4 Empfehlung

- 4.1 Die Fassadenfarbe soll sich an der Winterfärbung der umliegenden Landschaft orientieren (Acker, Wiese, einlaube Streuobstwiese).

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.02.2009
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.08.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.08.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2009 bis einschließlich 04.09.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.02.2010  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.2010 bis einschließlich 01.04.2010

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2010

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

#### Ausfertigerungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Idstein, den 25.06.2010

*[Signature]*  
B. Krumm  
Bürgermeister



#### Rechtskraftvermerk:

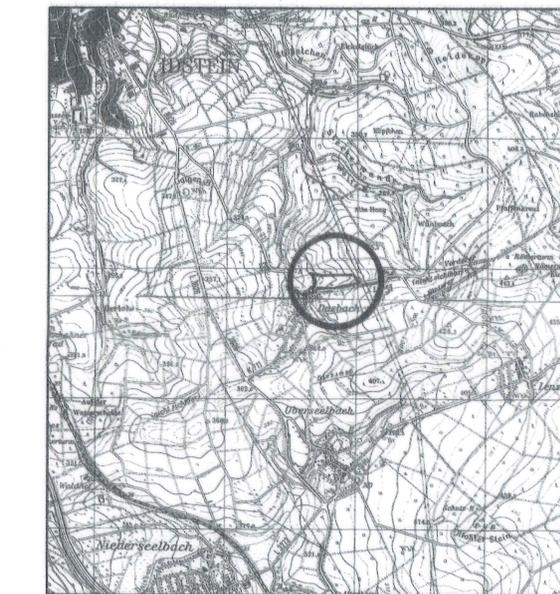
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 18.11.2010

Idstein, den 18.11.2010

*[Signature]*  
B. Krumm  
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35148 Luden - Tel. 06583 / 9537-0 Fax 9537-30  
1105 09/30 06 09  
Stad Idstein, Stadtteil Dasbach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Fa. Refa - Dasbach Hintergraben"  
Satzung

Bearbeitet Späth  
CAD Bel  
Maßstab 1:1000