

Bebauungsplan der Stadt Idstein, Stadtteil Eschenhahn

"Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße"



Baugebiet	GRZ	GR	GF	Z	TH _{max.}	FH _{max.}	Bauweise	F _{Frei}
SO _{WOCH}	0,2	90 qm	90 qm	I	3,0 m	4,5 m	o	1.200 qm

Bei Konkurrenz von GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998, I S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.09.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Fl. 1** Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 **163** Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Sondergebiet Wochenendhausgebiet
Hinweise:
Ein Wochenendhausgebiet i.S. § 10(3) BauNVO dient nach seiner Zweckbestimmung ausschließlich dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit.
Eine zentrale Wasserversorgung und eine Abwasserentsorgung finden nicht statt.
- 1.2.2 **M** Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 **GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1.2.2.2 **GR** max. zulässige Grundfläche je Wochenendhaus (einschl. Wintergarten und überdachten Freisitz)
- 1.2.2.3 **GF** max. zulässige Geschossfläche je Wochenendhaus
Gen. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen
- 1.2.2.4 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.5 **TH_{max.}** Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes; hier:
1.2.2.5.1 **TH_{max.}** Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.5.2 **FH_{max.}** Firsthöhe
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.2.3.2 **B** Baugrenze
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 **S** Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 **S** Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 **S** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1 **S** Erschließungsweg
- 1.2.4.4 **S** Baufreihaltezone; es gilt 4.1
- 1.2.4.5 **S** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.5.1 **S** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **P** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 **P** Erhalt von Bäumen
- 1.2.6 **S** Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 **F_{min.}** Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken; hier: Mindestgröße eines mit einem Wochenendhaus bebaubaren Wochenendgrundstücks
- 1.2.6.2 **S** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Ställe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Die Erschließungswege 1.2.4.3.1 sowie Gehwege, Stellplatzzufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO:
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind
- Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 20°
- Puttdächer bis zu einer Neigung von max. 10° und
- Flachdächer
- 3.1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind ausschließlich dunkle, gedeckte Farbtöne (anthrazit – dunkelbraun). Dauerhafte Extensivbegrünungen sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem gewachsenen Boden und lebenden Laubgehölzhecken.
Drahtgeflechtzäune sind unter Verwendung von Laubsträuchern aus Artenliste 2 abzupflanzen (einhellige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mind. 25 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestuft werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
Die zulässigen Arten sind folgender Artenliste zu entnehmen.

4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume)		
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Auculus hippocastanum
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia
Quercus alba	- Stieleiche	Malus sylvestris
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyramidalis
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.
Artenliste 2 (Straucharten)		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum
Comus sanguinea	- Roter Hahnenfuß	Pharos spinosa
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.
Crataegus monogyna	- Weißdorn	
Colutea savatana		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Baumgärten		
Comus mas	- Kornelrösche	Laburnum vulgare
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Fraxinus nemoralis	- Forsythie	Philadelphus coronatus
Illex aquifolium	- Stechpalme	Syringa
Artenliste 3 (Hölzerpflanzen)		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium
Clematis montana	- Clematis, Waldklee	Polypogon monspeliensis
Clematis flammula	- Clematis, Waldklee	Vitis vulpina
Hedera helix	- Efeu	Vicia cracca
Lonicera periclymenum	- Wald-Gaibblättr	Vicia sativa
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Baufreihaltezone gemäß § 23(1) HSBG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 4.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22. Mai 2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09. Juni 2004 in der Idsteiner Zeitung.
Idstein, den 21. Juli 2005
G. Krum
Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 09. Juni 2004 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 3. März 2004 vorgestellt.
Idstein, den 21. Juli 2005
G. Krum
Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23. Dezember 2004 bis einschli. 28. Januar 2005 zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 15. Dezember 2004 in der Idsteiner Zeitung.
Idstein, den 21. Juli 2005
G. Krum
Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO:
Der Planentwurf wurde am 12. Mai 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Idstein, den 21. Juli 2005
G. Krum
Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 5. Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Damit hat der Bebauungsplan am 6. Juli 2005 Rechtskraft erlangt.
Idstein, den 21. Juli 2005
G. Krum
Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO:
Der Satzungsbeschluss wurde am 5. Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Damit hat der Bebauungsplan am 6. Juli 2005 Rechtskraft erlangt.
Idstein, den 21. Juli 2005
G. Krum
Bürgermeister

Übereinstimmung mit dem Kataster

Das der Planung zugrunde liegende Kataster lag dem Katasteramt des Rheingau-Taunus-Kreises am 21. Juli 2005 vor. Es wurde bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

