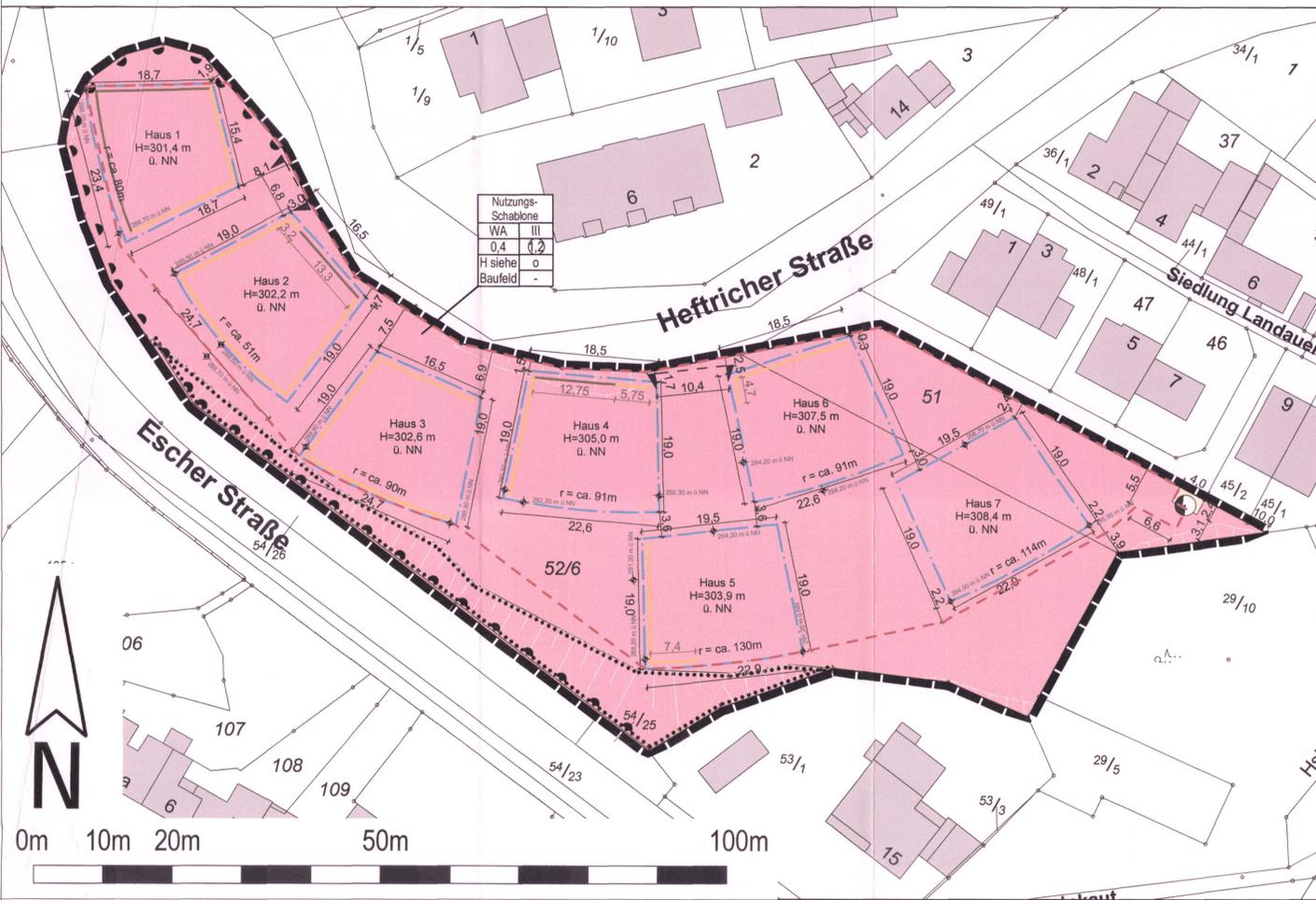


Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

- A. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**
 Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im gesamten Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Behälterbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt.
 - Die erweiterte Grundflächenzahl (Grundflächenzahl 2) gem. § 19 (4) BauNVO wird auf max. 0,8 festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. III festgesetzt (vgl. auch Pkt. 2.5).
 - Es wird eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze für jedes Gebäude (Haus 1 bis Haus 7) über Normalnull (ü.NN) gem. § 16 BauNVO festgesetzt.
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagenteile (z.B. Antennen, Sattelantennen, Aufzugüberfahrten, Lüftungen, Solaranlagen u.ä.) um max. 50 cm überschritten werden.
 - Zur Wiederherstellung des Geländes und zur Überdeckung der Tiefgarage werden an ausgewählten Punkten Geländehöhen (= geplante Geländehöhen als Höchstgrenze) festgesetzt. Diese geplanten Geländehöhen sind zur Berechnung der Vollgeschosse und der Abstandsflächen zugrunde zu legen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 S.3 BauNVO)**
 - Tiefgaragen, Stellplätze (auch überdachte und überdeckte) und Garagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Außerdem sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllsammelbehältern zulässig, die von der Heftricher Straße aus erschlossen werden.
 - Oberirdische Stellplätze (z.B. Besucherparkplätze) sind in Gruppen von 2 bis 6 Plätzen herzustellen und ausschließlich von der Heftricher Straße oder der Straße Siedlung Landauer aus zu erschließen.
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Im Bereich der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind untergeordnete Gebäudeteile zur Be- und Entlüftung, die oberirdisch sichtbar sind, zulässig.
 - Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen und zu bepflanzen.
 - Auf der festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

7.1 An gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen (vgl. zeichn. Festsetzungen). Es ist zu beachten: die Lage der Kennzeichnungen ist deckungsgleich mit der Baugrenze; aus grafischen Gründen wurde diese nach innen versetzt dargestellt.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 42 HBO) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärm punkten z.B. L3 - L3 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich	Lärmpegelbereich	erf. R _{w, res} des Außenbauteils Wohnräume	erf. R _{w, res} des Außenbauteils Büroräume
L4 - L4	86 - 70 dB(A)	IV	40 dB	35 dB
L3 - L3	81 - 65 dB(A)	III	35 dB	30 dB
	56 - 60 dB(A)	II	30 dB	30 dB

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

7.2 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II.

7.3 Zusätzlich ist für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Außentüren zu sorgen, die einem Mittelwertpegel L_{Nacht, außen} ≥ 45 dB(A) ausgesetzt sind. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

7.4 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.



Legenplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche entlang der Fassaden gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoss. Quelle: Schalltechnische Untersuchung „Altes Krankenhaus“ der Stadt Idstein, Feutz Consult GmbH, Düsseldorf, Oktober 2012

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB
 WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB, §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
 H=300,5 m ü. NN Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen** § 9 (1) Nr.2 BauGB
 o offene Bauweise § 9(1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
 Baugrenze § 9(1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB
 Einfahrtbereich § 9(1) Nr.4 und 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9(1) Nr.4 und 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr.12 BauGB
 Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr.12 BauGB
 Zweckbestimmung: Elektrizität § 9(1) Nr.12 BauGB
- Grün-Festsetzungen** § 9 (1) Nr.15 und 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr.25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9(1) Nr.4 und 22 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB
 L4 - L4 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (vgl. auch Textfestsetzung 7.1) § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 L3 - L3 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (vgl. auch Textfestsetzung 7.1) § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Geländehöhe als Höchstgrenze § 9(1) Nr. 17 BauGB

Kataster / Bemaßung

417/5	Flurstücksnummer
[Symbol]	Flurstücksgrenze
[Symbol]	Gebäude Bestand
8,00	Bemaßung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Algemeines Wohngebiet (vgl. Textfestsetzung 1.1)	WA	III	maximale Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
maximale Gebäudehöhe (in Metern ü. NN, siehe Baufeld)	H siehe	o	Baufeld
			offene Bauweise

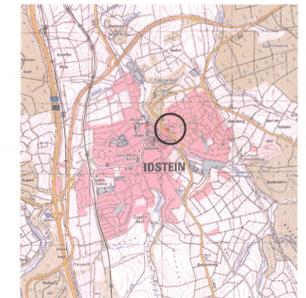
Vermerke

- Verfahrensvermerke:**
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.11.2011
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.02.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.02.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2012 bis einschließlich 21.03.2012 sowie in einer Bürgerversammlung am 21.03.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.07.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.11.2012
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2012 bis einschließlich 17.12.2012
 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 06.02.2013
 Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.
- Ausfertigungsvermerk:**
 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 07.02.2013
 Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 13.03.2013
- Idstein, den 13.03.2013
 Bürgermeister

Stadt Idstein

Bebauungsplan "Altes Krankenhaus"

Satzung



07 10 470
 Maßstab 1:500

Stand: 06.02.2013