

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Wörtzgarten"

in der Fassung der 1. Änderung (Stand August 1996)

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", DIN 18920, Oktober 1973).

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 2.1 An den im Plan zeichnerisch festgesetzten Stellen sind nur standortgemäße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste:

- Acer Platanoides (Spitzahorn)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus petraea (Traubeneiche)

- 2.2 Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind nur standortgemäße Gehölze der folgenden Auswahlliste zu verwenden:

- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum opulus (Schneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus mahaleb (Schlehe)
- Lonicera sylostium (Heckenkirsche)

Je Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Größe von mindestens 125 cm bis 150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung im Schutzstreifenbereich der Gas-Pipeline ist mit der Ruhrgas AG, Essen, abzustimmen.



- 2.3 Im Gewerbegebiet sind 15 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. 50 % der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern der o. g. Auswahlliste zu bepflanzen. Diese Pflanzungen sind als mehrreihige Schutzpflanzungen auszuführen (1 Pflanze/qm).
- 2.4 Die Parkplätze sind mit standortgemäßen Bäumen zu überstellen.
Es ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der o. g. Auswahlliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.5 Die Wände langgestreckter Lager-, Produktions- und Verwaltungsgebäude sind im fensterlosen Bereich mit Klettergehölzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze für je 2 lfd. Meter Wand. Zu verwenden sind *Blematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu) oder *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- 2.6 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

3. Schutz des Oberbodens

- 3.1 Sämtlicher im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befindlicher Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern (DIN 18915 Teil 1 - 3). Überdeckungen des Mutterbodens mit sterilem Erdreis ist nicht zulässig. Abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.
- 3.2 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden.

4. Bodenversiegelungen

- 4.1 Die Befestigung der Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke ist nur mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster, wassergebundene Decke etc.) auszuführen. Bituminöse Flächen sind nicht zulässig.
- 4.2. Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 Ltr./m projizierte Dachfläche betragen.

5. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den als GE festgesetzte Flächen sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Für das als besondere Baufläche (SO) für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt festgesetzte Gebiet wird eine Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß Anlage 1 festgesetzt.

6. Lärm-, Geruch und Schadstoffemissionen

- 6.1 Für das Gewerbegebiet wird der höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) auf 50 dB festgesetzt. In dem Gewerbegebiet sind an

baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, daß die Gesamtschalleistungen der einzelnen Teilfläche im Plangebiet maximal 50 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die betriebsgrundstücksbezogenen Gesamtschalleistungspegel können nach folgender Formel errechnet werden:

$$L_{WB_i} = L_{W''} + 10 \cdot \lg(F_1)$$

Hier bedeutet

$L_{W''}$ = .../...dB(A)/qm tags/nachts für GE 1

= .../...dB(a)/qm tags/nachts für GE 2

F_1 = Betriebsgrundstücksfläche in qm"

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen.

Idstein, im August 1996

Der Magistrat
der Stadt Idstein

H. Müller
Bürgermeister



Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO für das Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt"

Das Sortiment wird auf folgende Warengruppen begrenzt (von den genannten Wirtschaftszweigen des Einzelhandels dürfen jeweils nur die aufgeführten Warengruppen geführt werden):

1. **Einzelhandel mit Bodenbelägen (ohne Teppiche)**
 - 1.1 Textiler Bodenbelag
 - 1.2 Textile Bodenfliesen
 - 1.3 Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen u. a. mineralische Bauelemente wie Linoleum, Kunststoffbelag, Kautschukbodenbelag)

2. **Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikeln und ähnlichem**
 - 2.1 Draht und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
 - 2.2 Zangen, Scheren
 - 2.3 Fäustel, Hämmer, Ambosse, Schraubstöcke, Ausbeul-, Handniet-, Stemm-, Bolzensetzwerkzeuge und ähnliches
 - 2.4 Schraubwerkzeuge, Abziehvorrichtungen (ohne Elektrowerkzeuge)
 - 2.5 Beitel, Hobeisen, Hobel, Schnitzwerkzeuge, Feilen, Raspeln, Äxte und Beile
 - 2.6 Sägen, Sägeblätter
 - 2.7 Zieh-, Abdreh-, Kordierwerkzeuge und ähnliches, Bohr- und Schleifapparate, Ölkännchen, Fettspritzen und dergleichen
 - 2.8 Maschinenmesser (ohne solche für Küchenmaschinen)
 - 2.9 Hartmetall- und Diamantwerkzeuge
 - 2.10 Montage- und Sonderwerkzeuge, soweit anderweitig nicht genannt; Werkzeugzusammenstellungen (ohne Spezialschutzbekleidung, Anreiß- und Meißzeuge, Feinmeißzeuge und Arbeitsmesser)
 - 2.11 Einfache Anreiß- und Meißzeuge für Handwerker (einschließlich Maßstäbe, aber ohne Feinmeißzeuge, Präzisionsmeißstäbe und Zeicheninstrumente)
 - 2.12 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge für die Metallzerspanung (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
 - 2.13 Maschinenspannzeuge und -vorrichtungen; Maschinenschnitt-, -stanz- und Formwerkzeuge, soweit anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
 - 2.14 Sonstige Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, soweit anderweitig nicht genannt
 - 2.15 Elektrowerkzeuge
 - 2.16 Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme
 - 2.17 Baugeräte, soweit anderweitig nicht genannt;

- 2.18 Gerüste, Leitern
- 2.19 Handtransportgeräte (ohne Spielwaren, Tee-, Servier- und Kinderwagen)
- 2.20 Lager-, Transport- und ähnliche Behälter aus Metall und Kunststoff bis 100 l (einschließlich Verpackungsmittel, Bürobehälter, Spezialbehälter für die Landwirtschaft, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte)
- 2.21 Fensterbeschläge
- 2.22 Tür- und sonstige Baubeschläge (ohne Fensterbeschläge)
- 2.23 Möbel- und Zierbeschläge
- 2.24 Sonstige Beschläge, soweit anderweitig nicht genannt (ohne Waggon-sanitäre und Fahrzeugbeschläge)
- 2.25 Schlösser, Schloßbestandteile, Schlüssel (ohne Fahrzeugschlösser und -schlüssel)
- 2.26 Schrauben, Scheiben, Kegel- und Kerbstifte, Splinte
- 2.27 Stifte, Nägel, Niete (ohne Büroklammern)
- 2.28 Drahtkurzwaren; Befestigungsmaterial, soweit anderweitig nicht genannt (Drahtstangen und -bretter)
- 2.29 Transport- und sonstige Rollen, Federn (ohne Uhrfedern)
- 2.30 Buchstaben, Zahlen, Schriften aus Metall und Kunststoff (ohne Preisschilder)
- 2.31 Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
- 2.32 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Metall und Kunststoff
- 2.33 Bauprofile aus Metall und Kunststoff
- 2.34 Fenster, Fensterzargen, Fensterbänke aus Metall und Kunststoff, z. B. Dach-, Büro-, Keller-, Industriefenster
- 2.35 Türen, Tore, Türzargen aus Metall und Kunststoff, z. B. Zimmer-, Balkon-, Keller-, Feuerschutz-, Flügel-, Hebe-, Schiebe-, Dreh-, Faltschiebetüren, Garagen-, Kipp-, Schwingtore
- 2.36 Fertigtreppen und Treppenelemente aus Metall und Kunststoff
- 2.37 Wand- und Deckenverkleidungen aus Metall und Kunststoff
- 2.38 Innenwände aus Metall und Kunststoff, z. B. Unterkonstruktionen, Leichtbauwände, Schrank-, Lichtwände (transparent), Deckenanschlüsse
- 2.39 Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen aus Metall und Kunststoff (einschließlich Markisen aus textilen und anderen Stoffen), z. B. Jalousien, Jalousienrollen, Klappläden, Sonnenschutzblenden
- 2.40 Sonstige Bauelemente und Bauteile aus Metall und Kunststoff, soweit nicht genannt, z. B. Briefkastenanlagen, Fußabstreifgitterroste, Lichtschalter, Haustürvordächer, Kamin-, Heizkörperverkleidungen, Profil-, Sockel-, Treppenstufenleisten
- 3. Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)
- 3.1 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, soweit anderweitig nicht genannt (einschließlich Garten- und Campingmöbel)
- 3.2 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten- und Forstwirtschaft (ohne Landmaschinen)
- 3.3 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, andere nicht genannte Stiele

- 3.4 Ketten (ohne Schmuck)
- 3.5 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

- 4. Einzelhandel mit Möbeln (ohne Büromöbel)**
- 4.1 Badezimmerchränke und ähnliches

- 5. Einzelhandel mit Tapeten**
- 5.1 Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)

- 6. Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung**
- 6.1 Sanitäre Becken und Wannen, deren Zubehör
- 6.2 Wasserheizer für Zentral- und Einzel-Warmwasserbereitung, Badeöfen
- 6.3 Wassernachbehandlungsgeräte, Wasserzähler
- 6.4 Armaturen für die Wasserinstallation (ohne Feuerlöscharmaturen)
- 6.5 Öl- und Gasarmaturen, Armaturen für die Heizungsinstallation
- 6.6 Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl- und Gaszähler
- 6.7 Haltevorrichtungen, Dichtungs- und Isoliermaterial für Installationszwecke
- 6.8 Dachrinnen, Kanalartikel aus Metall und Kunststoff
- 6.9 Sanitärzellen, Installationswände, Schwimmbecken, Saunas

- 7. Einzelhandel mit Holzwaren, soweit anderweitig nicht genannt; Korb-, Kork- und Flechtwaren, Kinderwagen**
- 7.1 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke

- 8. Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen, soweit anderweitig nicht genannt**
- 8.1 Elektromotoren und -generatoren (ohne Fahrmotoren für Kraftfahrzeuge)
- 8.2 Transformatoren, Stromrichter (ohne Übertrager und Drosselspulen für die Nachrichtentechnik, Dreh-, Schweißtransformatoren, Schweißstromrichter und Spielzeugtransformatoren)
- 8.3 Akkumulatoren und -batterien, Primärelemente, Starkstromkondensatoren (ohne Akkumulatoren und -batterien für Fahrzeugantrieb, Starkstromkondensatoren der Fernmelde- und Hochfrequenztechnik)
- 8.4 Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte und -anlagen
- 8.5 Installationsgeräte bis 1000 V
- 8.6 Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Kabelgarnituren, Frei- und Fahrleitungsarmaturen (ohne Fahrzeugkabel und -kabelsätze)
- 8.7 Elektrische Geräte für Gewerbe, soweit anderweitig nicht genannt (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
- 8.8 Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto- und Kinolampen)
- 8.9 Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte

- 9. Einzelhandel mit Leuchten**
- 9.1 Wohnraum- und Küchenleuchten (Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 300 qm)
- 9.2 Batterie- und Dynamoleuchten

- 9.3 Sonstige Leuchten (ohne Foto- und Kinoleuchten, Elektronenblitzgeräte, Flutlichtstrahler, Werbe-, Signal- und Unterwasserleuchten, Christbaumketten)
- 9.4 Zubehör, Einzel- und Ersatzteile für elektrische Leuchten, soweit anderweitig nicht genannt (ohne solche für Foto- und Kinoleuchten und Elektronenblitzgeräte)

- 10. Einzelhandel mit Feinseifen, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren**
- 10.1 Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel und ähnliches, aber ohne Stiele, z. B. Toilettenbürsten)

- 11. Einzelhandel mit Lacken, Farben**
- 11.1 Anstrichfarben
- 11.2 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- 11.3 Lacke und Lackfarben (einschließlich Politur und Mattierungen)
- 11.4 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten

- 12. Einzelhandel mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen**
- 12.1 Elektrische Betriebsausrüstung für Verbrennungsmotoren und Kraftwagen, Tachometer und ähnliches, feinmechanische Kraftwagenteile
- 12.2 Andere Kraftwagenteile, soweit anderweitig nicht genannt
- 12.3 Bereifungen
- 12.4 Kraftwagenzubehör, soweit anderweitig nicht genannt
- 12.5 Autopflegemittel

- 13. Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zubehör und -reifen**
- 13.1 Andere Krafradteile und Zubehör, soweit anderweitig nicht genannt
- 13.2 Elektrische Ausrüstung, Tachometer und ähnliches, Bereifungen für Fahrräder
- 13.3 Andere Fahrradteile und Zubehör, soweit anderweitig nicht genannt

- 14. Einzelhandel mit Brennstoffen**
- 14.1 Holzkohle
- 14.2 Gaskartuschen

- 15. Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen**
- 15.1 Baumschulpflanzen
- 15.2 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- 15.3 Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
- 15.4 Topf-, Kübel- und Beetpflanzen als Halbfertigware
- 15.5 Topf-, Kübel- und Beetpflanzen als Fertigware
- 15.6 Getrocknete Blumen und andere Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke (ohne Trockenblumengestecke und Seidenblumen)
- 15.7 Sonstiger Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf
- 15.8 Pflanzgefäße aller Art

- 16. Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, Sämereien**
- 16.1 Samen, Zwiebeln, Knollen und ähnliches von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen

- 16.2 Saatgut von Gemüsen und Hülsenfrüchten zur Aussaat
- 16.3 Anderes Saatgut zur Aussaat
- 16.4 Düngemittel, Pflanzenpflegemittel, Humusprodukte
- 17. Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien)**
- 17.1 Saat- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
- 18. Einzelhandel mit sonstigen Waren, soweit anderweitig nicht genannt (ohne Gebrauchsgüter)**
- 18.1 Arbeitsschutzbrillen
- 18.2 Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug und Oberbaumaterial für Feld- und Industriebahnen)
- 18.3 Weiterverarbeiteter Walzstahl
- 18.4 Stahl- und Kunststoffrohre einschließlich Rohrverbindungsteile (ohne Guß- und Ofenrohre)
- 18.5 Schmiedehalbzeug und Schmiedestücke aus Stahl, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.6 Eisen-, Stahl- und Tempergußerzeugnisse, soweit anderweitig nicht genannt; Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.7 Halbzeug aus Leichtmetall und -legierungen
- 18.8 Halbzeug aus Kupfer und -legierungen
- 18.9 Halbzeug aus anderen NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
- 18.10 Gußerzeugnisse aus NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
- 18.11 Rohholz, auch entrindet oder grob zugerichtet; imprägnierte Stangen, Maste, Pfähle
- 18.12 Schnittholz, Schwellen, Schwarten, Spreißel, Späne, Hackschnitzel, verleimte Balken, Zäune, Schalungstafeln aus Vollholz
- 18.13 Hobelware, Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz und Kunststoff (ohne Bodenbeläge)
- 18.14 Furniere, Sperrholz, Holzfasern- und Holzspanplatten, Kunststoffplatten, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.15 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Holz, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.16 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
- 18.17 Hanf- und Hartfasererzeugnisse, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.18 Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren, soweit anderweitig nicht genannt (ohne chirurgische Schläuche)
- 18.19 Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel
- 18.20 Sonstiger technischer Bedarf, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.21 Halbzeug aus Kunststoff, soweit anderweitig nicht genannt
- 18.22 Bautenschutzmittel, z. B. Betonschutzmittel, Putzhärter, Entschalungsmittel, Spachtel- und Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- 18.23 Wachse und Wachswaren, soweit anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)

- 18.24 Sonstige chemisch-technische Erzeugnisse, soweit anderweitig nicht genannt, z. B. Kautschukhilfs- und Schweißhilfsmittel, Härter und Stabilisatoren für Kunststoffe, Feuerlöschmittel, Isoliermassen für die Elektrotechnik, Säurekitt, Anlaß-, Glüh- und Härtesalze
- 18.25 Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne technische Fettsäuren)
- 18.26 Bitumen und Bitumenemulsionen