

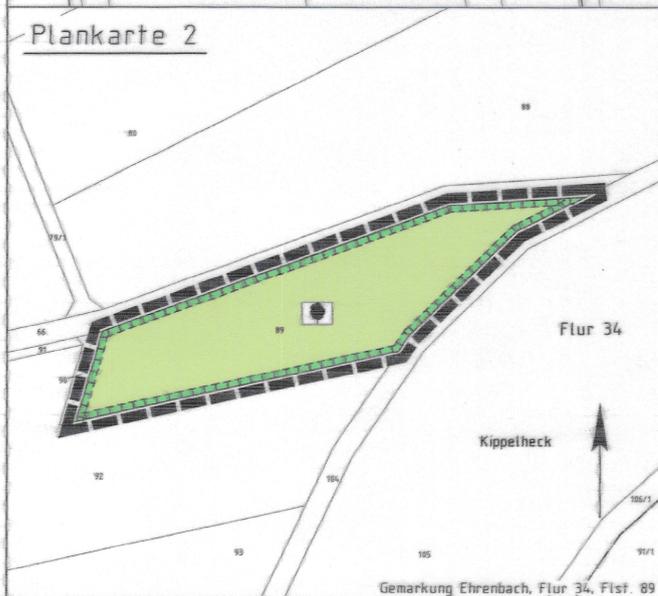
Stadt Idstein, Kernstadt

Bebauungsplan "Am Wörtzgarten" 4. Änderung

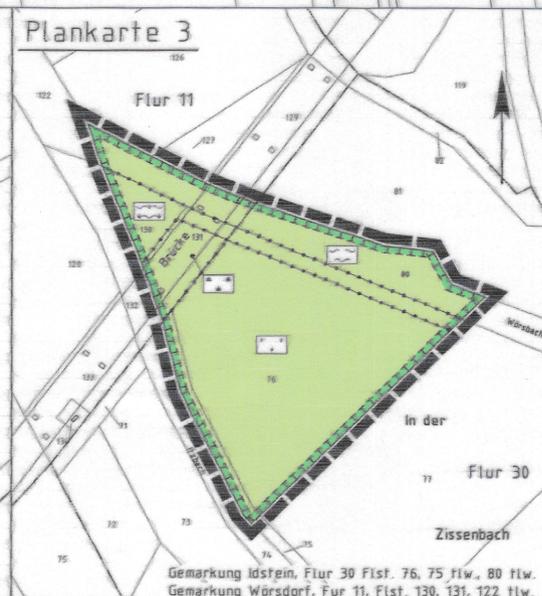
Plankarte 1



Plankarte 2



Plankarte 3



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

- 11 Katasteramtliche Darstellungen
- 11.1 Flurgrenze
- 11.2 Fl. 68 Flurnummer
- 11.3 Polygonpunkt
- 11.4 Flurstücksnummer
- 11.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 12 Planzeichen
- 12.1 Art der baulichen Nutzung
- 12.1.1 GE Gewerbegebiet
- 12.2 Maß der baulichen Nutzung
- 12.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 12.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 12.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 12.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 12.3.1 Baugrenze
- 12.4 Verkehrsflächen
- 12.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 12.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 12.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 12.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 12.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab-
leitung
- 12.5.1 Zweckbestimmung Gas, Strom und Wasser
- 12.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 12.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
- 12.6.1.1 Entwicklungsziel: Standortheimische Gebüsche
- 12.6.1.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Laubwald
- 12.6.1.3 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- 12.6.1.4 Entwicklungsziel: Naturnahes Fließgewässer
- 12.6.1.5 Entwicklungsziel: Naturnaher Ufergehölz
- 12.6.1.6 Entwicklungsziel: Feuchtsaundünen
- 12.7 Sonstige Planzeichen
- 12.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen
Nutzung
- 12.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 12.7.3 Bauverbotszone
- 12.7.4 Gasleitung der Süwag (nicht eingemessen)
- 12.7.5 Stromversorgungsleitung der Süwag (nicht eingemessen)
- 12.7.6 Ferngasleitung mit Schutzstreifen von 10 m (nicht eingemessen)
- 12.7.7 Lichtwellenleiterkabel (nicht eingemessen)
- 12.7.8 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 12.7.9 Wasserversorgungsleitung DN 250 des Wasserversorgungsverbandes
Rheingau-Taunus (nicht eingemessen)
- 12.7.10 Mit Gehrächten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt:
Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produ-
zierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen un-
tergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
 - 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig.
 - 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
 - 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Bau-
grundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser-
oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 2.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
Diese Grünflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste Ziffer 2.3.3 zu
bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 50 m² oder alternativ ein Strauchgehölz mit 4-6 Stän-
dchen je 50 m².
Der Mindestanteil zur Begrünung der Grundstücksflächen kann auf max. 20 % reduziert
werden, sofern auf mind. 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv begrünete
Dachflächen errichtet werden.
 - 2.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; Entwicklungsziel: Standortheimische Gebüsche
Auf der Fläche sind geschlossene Gebüsche zu entwickeln. Vorhandene einheimische und
standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, sonstige Bepflanzungen sind zu entfernen. In
offenen Bereichen und auf Schlagschäden sind einheimische Bäume und Sträucher gem.
Artenliste nachzupflanzen.
- | | | | |
|---------------------|----------------|------------------|---------------|
| Artenliste Bäume | - Felsenbirne | Quercus robur | - Stieleiche |
| Acer campestre | - Bergahorn | Salix caprea | - Salweide |
| Acer pseudoplatanus | - Hainbuche | Salix sp. ssp. | - Kalmusweide |
| Carpinus betulus | - Rotbuche | Sorbus aucuparia | - Elberesche |
| Fagus sylvatica | - Vogelfirne | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Prunus avium | - Traubeneiche | | |
| Quercus petraea | | | |
- Artenliste Sträucher
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Fraxinus
 - Fraxinus excelsior
 - Ligustrum vulgare
 - Roter Hartriegel
 - Hasel
 - Weißdorn
 - Faulbaum
 - Gemeiner Liguster
 - Prunus padus
 - Sambucus nigra
 - Rosa canina
 - Viburnum opulus
 - Traubeneisiche
 - Schwarzer Holunder
 - Handschere (Händchenrose)
 - Gewöhnlicher Schneeball
- 2.3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; Entwicklungsziel: Naturnaher Laubwald
Maßnahmen: Offene Bereiche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen
aufzuräumen. Neu angelegte und bereits bewaldete Bereiche sind naturnah zu bewirtschaften.
Die Fläche ist alternativ mit einer Initialpflanzung aus Waldrandgehölzen herzustellen.
- 2.3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das
Schwefelgült ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung
ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidewegen pro Jahr zulässig (nicht mehr als
1 GVSt/ha); falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
- 2.3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; Entwicklungsziel: Feuchtsaundünen
Maßnahmen: Die Fläche ist zunächst mehrmals jährlich ab 01. Mai zu mähen und das
Schwefelgült zu entfernen. Nach Zurückdrängung der Brennnessel ist die Fläche höchstens
einmal jährlich ab 01. August zu mähen.
- 2.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; Entwicklungsziel: Naturnaher Ufergehölz
Maßnahmen: Die Fläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und durch lockere Heil-
pflanzungen mit Erlen und Weiden zu ergänzen. Innerhalb der Fläche sind zusätzlich
mindestens ein Kleingewässer und zwei Gewässertaschen anzulegen.
- 2.3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; Entwicklungsziel: Naturnaher Ufergehölz
Der Lauf des Wörzbachs ist mit Maßnahmen zur Verringerung der Fließgeschwindigkeit
naturnah zu gestalten.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubb Baum der Artenliste gemäß
2.3.3 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei An-
pflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baum-
scheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.5 Zuordnungs festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:
Die Flächen und Maßnahmen gemäß Festsetzung in den Plankarten 2 und 3 werden den
zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß Plankarte 1 zuge-
ordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Dachgestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
Zulässig sind Flach-, Sattel- und (vorsetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 0°-45°.
Zur Dachdeckung sind in nicht glänzende Materialien in dunklen Farbtönen sowie exten-
sive Dachbegrünungen zulässig. Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleich-
baren Materialien sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleibt unberührt.
- 3.2 Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jewei-
lige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsel-
lichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind
unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind ausschließlich gelochte Einfriedungen (Drahtgitter, Stabgitter, Streck-
metall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen
abgewinkeltem Überstreifschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laub-
sträuchern oder Kletterpflanzen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vor-
schriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung
geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist
dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren
Denkmalchutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versetzt oder
direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer
eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche
Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.4 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Aus-
zug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt,
verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen-
stehen.
- 4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009,
BGBl. I 2009 S. 1858) und auf Grundlage des Energieeffizienzgesetzes (EEG 2009,
BGBl. I 2009 S. 2074) erlassene Energieeffizienzverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954)
sind hinzugefügt und angemerkte, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig
ist. Die EnEV 2009 wird 2012 novelliert. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung
gültige Fassung.

5 Hinweise

- 5.1 Deutsche Telekom
Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt. Die
zukünftigen Eigentümer haben sich vor Baubeginn mit dem Bauherrenberatungsbüro der
Telekom in Verbindung zu setzen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordneten-
versammlung gefasst am 09.02.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntge-
macht am 15.02.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 15.02.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom
23.02.2012
bis einschließlich 23.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 21.06.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
29.06.2012
bis einschließlich 03.08.2012
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81
HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.11.2012
- 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 02.11.2012

G. Krum
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

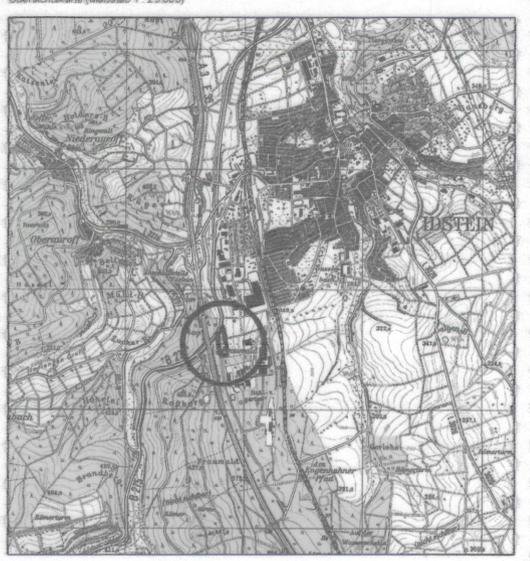
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in
Kraft getreten am 07.12.2012

Idstein, den 07.12.2012

G. Krum
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 86423 / 9537-6, Fax. 9537-30

Stand: 19.12.11 / 30.01.12

Stadt Idstein, Kernstadt

Bebauungsplan "Am Wörtzgarten" 4. Änderung

Satzung

Beurteilt: 22.08.2012

CAU: Hoffing

Maßstab: 1 : 5000