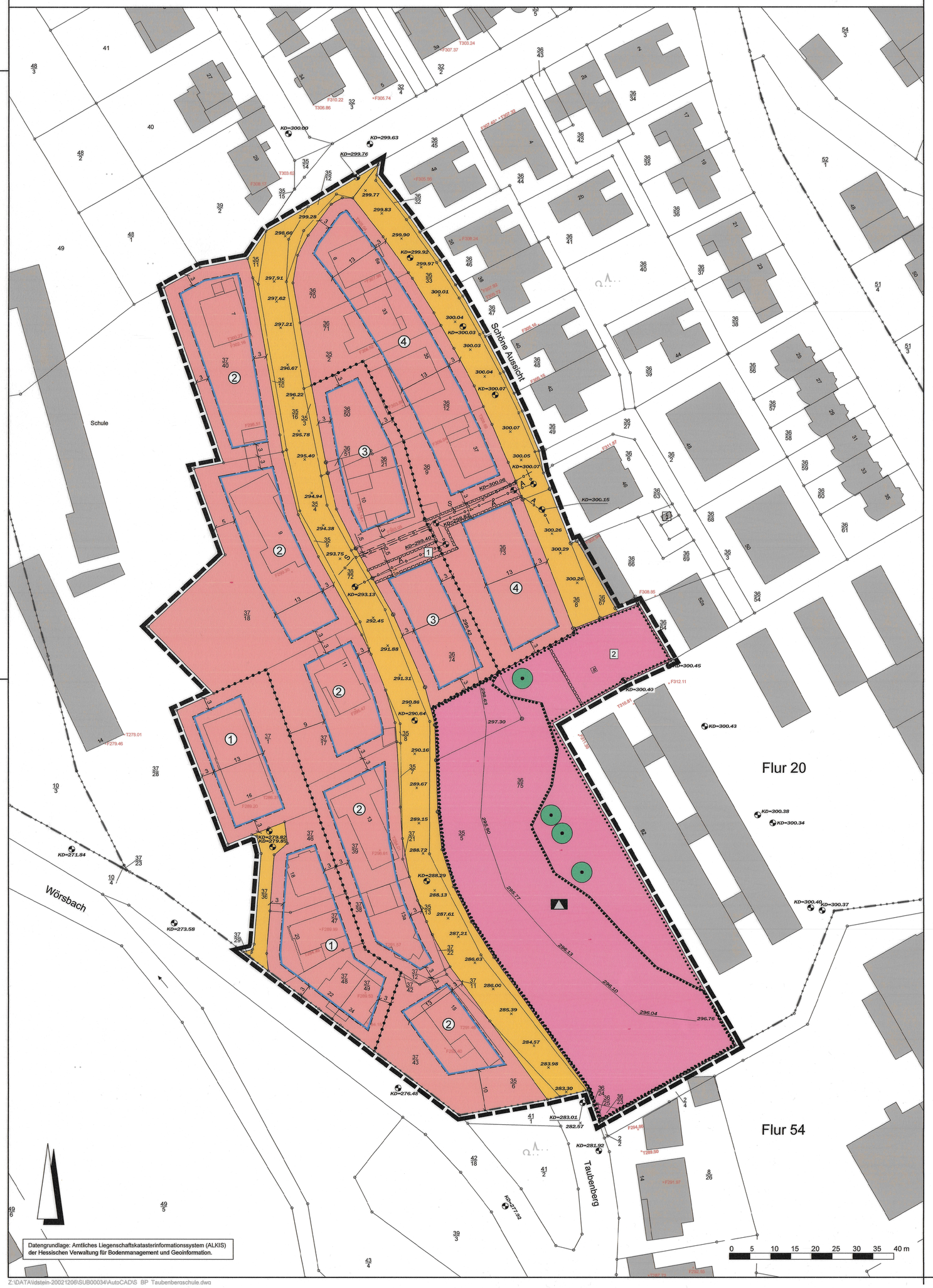
Stadt Idstein, Kernstadt

Bebauungsplan "An der Taubenbergschule"



Z:\DATA\Idstein-20021206\SUB00034\AutoCAD\S_BP_Taubenbergschule.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 20 — Flurnummer

37/17 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen

E — Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:

Schule

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

A — Abwasserkanal (unverbindlich)

S — 20 kV-Leitung (unverbindlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

1 — Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Idstein zu belastende Flächen

2 — Mit Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Idstein zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

6 — Bemaßung (verbindlich)

291.31 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

KD=283.13 — Kanaldeckel (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

T286.31, F289.35 — First- und Traufhöhen (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,4	1,2	a	ED
2	WA	0,35	0,7	a	E
3	WA	0,35	0,7	a	E
4	WA	0,4	0,8	a	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.2.1 Teilbaugebiet Nr. 1

Die zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) beträgt max. 290,0 m über Normalhöhennull.

1.2.2 Teilbaugebiet Nr. 2

Die zulässige Oberkante Gebäude ($OK_{Geb.}$) beträgt max.7,5 m über dem unteren Bezugspunkt.
Die zulässige straßenseitige Traufhöhe (TH) beträgt max. 4,5 m über dem unteren Bezugspunkt.

1.2.3 Teilbaugebiet Nr. 3 und 4

Die zulässige Oberkante Gebäude ($OK_{Geb.}$) beträgt max.9,5 m über dem unteren Bezugspunkt.
Die zulässige straßenseitige Traufhöhe (TH) beträgt max. 6,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Bei Staffelgeschossen darf die straßenseitige Gebäudeaußenwand (GW) eine Höhe von 6,5 m über unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

1.2.4 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.

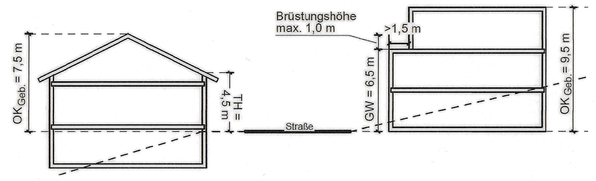
1.2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung für die Teilbaugebiete Nr. 2, 3 und 4 ist die Fahrbahnoberkante der das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht von der Gebäudemitte.

1.2.6 Die Brüstungshöhe der Umwehrung darf die Oberkante des Rohfußbodens des Staffelgeschosses bzw. der Dachterrasse um max. 1,0 m überschreiten.

1.2.7 Systemskizzen

Satteldach
(Beispiel Ziffer 1.2.2)

Flachdach mit Staffelgeschoss
(Beispiel Ziffer 1.2.3)



1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudebauteile wie bspw. Terrassen, Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen u.ä. auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis zu max. 1,50 m Tiefe ist zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Oberirdische Garagen, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, oberirdische Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.5.1 Für die Teilbaugebiete Nr. 2 und 3 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

1.5.2 Für das Teilbaugebiete Nr. 4 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.6.1 Gehwege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

1.6.2 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Haussperlinge (*Passer domesticus*) sind geeignete Nistkästen vorzuweisen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist mit je drei Nistkästen auszugleichen, die in oder an Fassaden anzubringen und regelmäßig zu pflegen sind. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition in einem geeigneten Umfeld mit einem ausreichenden Nahrungsangebot anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.3 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* und *Myotis brandtii*), Kleiner Abendsegler (*Nycatalus leisleri*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sind geeignete Nistkästen vorzuweisen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist mit je drei Nistkästen auszugleichen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der Abrissarbeiten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,5 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Dächer
Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5° sind mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,15 m betragen.

2.1.2 Staffelgeschosse

2.1.2.1 Für das Teilbaugebiet Nr. 2 gilt: Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig um mind. 1,5 m zurückzusetzen.

2.1.2.2 Für das Teilbaugebiet Nr. 3 gilt: Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses straßenseitig mit Ausnahme des Treppenhauses um mind. 1,5 m zurückzusetzen.

2.1.2.3 Für das Teilbaugebiet Nr. 4 gilt: Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig und straßenseitig mit Ausnahme des Treppenhauses um mind. 1,5 m zurückzusetzen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 4 HBO:

Oberirdische PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 5 HBO:

Die Grundstücksfreiflächen sind naturnah zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

3.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen der Hauptgebäude ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3 m³ betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 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.

4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Die Brauchwassernutzsysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild „kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Verwendung von erneuerbaren Energien

4.5.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.5.2 Luftwärmepumpen sind so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Es wird empfohlen Luftwärmepumpen ohne Außengeräuferstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass für die Fälle, in denen bestehende Gebäude teilweise außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche liegen, der Bestandsschutz für das bauaufsichtlich genehmigte Gebäude und deren Nutzung nicht eingeschränkt wird. Renovierungen und Sanierungen des Bestandes sind auch zukünftig möglich.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	07.09.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	24.07.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	24.07.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	06.08.2018 07.09.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	26.09.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	07.10.2019 08.11.2019
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	17.09.2020

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 27.10.2020

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.11.2020

Idstein, den 03.11.2020

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg, Tel. +49 641 98441-22, Fax +49 641 98441-155, info@fischer-plan.de

Stadt Idstein, Kernstadt
Bebauungsplan "An der Taubenbergschule"

Satzung

Stand:	05.07.2018 24.01.2019 01.08.2019 23.09.2019 12.08.2020
Bearbeiter: CAD:	Roeßing, Fischer Wellstein, Anderm.
Maßstab:	1: 500