Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

0.1 vorhandene Flurstücksgrenze

0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 84/1 — 37/7

0.3 vorhandenes Gebäude

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4,6,u,11 BauNVO)

2.1 Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. auch Tabelle 1) — WA

2.1.1 In den WA 1 - und WA 2 - Gebieten sind nur Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2 Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO) (s. auch Tabelle 1) — SO

2.2.1 Im Sondergebiet sind nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig. Die Verkaufsfläche darf max. 700 m2 betragen.

2.3 Baufläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" (s. auch Tabelle 1)

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in Tab. 1 als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die der HBO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.2 Wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen (s. § 19 (2) BauNVO) in den WA-3 Gebieten die zulässige Höchstgrenze nach Tab. 1 erreicht, kann für die Grundfläche nach § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 erfolgen.

3.3 Bezeichnung der Bauflächen unterschiedlichen Maßes der Nutzung in den WA-Gebieten, z.B. Baufläche WA 1 — WA1

3.4 Grundflächenzahl (Höchstwert) z.B. GRZ = 0,4 — 0,4

Geschoßflächenzahl (Höchstwert) z.B. GFZ = 0,8 — 0,8

3.5

3.6 Grundfläche (Höchstwert) z.B. 300 m2 (s. Tabelle 1) — GR 300m2

3.7 Geschoßfläche (Höchstwert) GF 600 m2 (s. Tabelle 1) — GF 600m2

3.8 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

3.8.1 Eingeschossiges Gebäude — I

3.8.2 Zweigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze — II

3.8.3 Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze — III

3.8.4 Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze A = letztes Vollgeschoß im Dachgeschoß unter Dachschräge — IIIA

3.8.5 Zweigeschossiges Gebäude (zwingend) — II

3.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.

3.10 Tabelle 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

-1- Art der baulichen Nutzung (1)	-2- Teilfläche (2)	-3- Anzahl der Vollgeschosse	-4- Bauweise	-5- Grundflächenzahl GRZ od. Grundfläche als Höchstwert	-6- Geschoßflächenzahl GFZ od. Geschoßfläche als Höchstwert (4)	-7- Dachform
WA1		II	ED	0,3	(0,6)	SD
WA1A		II	ED	0,3	(0,6)	SD/PD/ZD/WD
WA2		(II)	g	0,4	(0,8)	SD
WA2A		II	DH	0,4	(0,8)	SD/PD/ZD/WD
WA3	A	III - A	o	GR 420 m2	GF 1260 m2	SD
	B	III - A	o	GR 473 m2	GF 1419 m2	SD
	C	III	o	GR 273 m2	GF 819 m2	ZD/ WD
	D	III - A	o	GR 383 m2	GF 1149 m2	SD
	E	III	o	GR 492 m2	GF 1476 m2	ZD/ WD
	F	III	o	GR 249 m2	GF 747 m2	ZD
	G	III	o	GR 498 m2	GF 1494 m2	ZD/ WD
	H	III	o	GR 264 m2	GF 792 m2	ZD
	I	III	o	GR 420 m2	GF 1260 m2	ZD/ WD
	J	III	o	GR 473 m2	GF 1419m2	ZD/ WD
	K	III	o	GR 260 m2	GF 780 m2	FD/ZD/WD
	L	III	o	GR 495 m2	GF 1485 m2	FD/ZD/WD
SO		I	o	0,4	(0,8)	SD

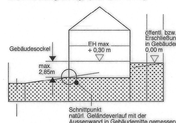
(-1-) Die jeweilige Ziffer dient der Zuordnung weiterer, unterschiedlicher planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen in den Teilgebieten.

(-2-) Der jeweilige Buchstabe dient der Zuordnung weiterer, unterschiedlicher planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen in den Teilgebieten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO))

4.1 Oberkante Fertigfußboden (OKF) für das Erdgeschoss (= 1. Vollgeschoss) — EH

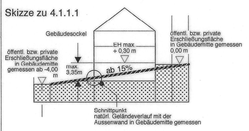
Bezug für die Höhenlage ist die in diesem Bebauungspan festgesetzte bergseitig angrenzende öffentl. bzw. private Erschließungsfläche des jeweiligen Baugrundstücks, von der die Erschließung erfolgt (s.a. Ziff. 4.1.2).



4.1.1 Die max. zulässig EH - Höhe darf nur ausgenutzt werden, wenn talseitig der Gebäudesockel ein Maß von 2,85 m nicht überschreitet. Abgrabungen zur Freilegung des Gebäudesockels sind unzulässig.

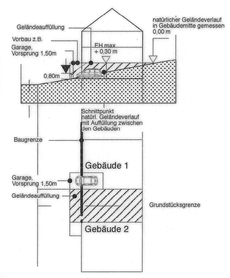
4.1.1.1 Beträgt der Höhenunterschied zwischen unterer und obere Erschließungsfläche mehr als 4,00 m bzw. liegt die Grundstücksneigung bei mehr als 15%, ist bei Anordnung der Garagenstellplätze im Sockelgeschoss eine Gebäudesockelhöhe von max. 3,35 m zulässig.

Skizze zu 4.1.1.1



4.1.2 Grenzt bergseitig keine Erschließungsfläche im Sinne Ziff. 4.1 an, gilt für die Höhenlage unter Beachtung der Ziff 4.1.1. u. 4.1.1der natürliche Geländeverlauf in Gebäudemitte, an der Bergseite gemessen.

Skizze zu 4.1.2.1 (Beispiel)



4.1.2.1 Zwischen den Giebelseiten der Gebäude darf unabhängig vom natürlichen Geländeverlauf ein geplantes Gelände auf max. EH-Höhe festgelegt werden. Die Auffüllung endet talseitig an der Gebäudekante (einschl. von Vorbauten), dabei sind Stützmauern bis h 0,80m zulässig. Die Böschungsneigung beträgt max. 1:1,5. (Festsetzung nach §81 HBO).

4.1.3 Als Gebäudemitte gilt:
bei einem Doppelhaus jeweils die Mitte einer Doppelhaushälfte,
bei einer Reihenhauszeile die Mitte jedes einzelnen Reihenhauses.

4.2 Traufhöhe (maximal) — TH

4.3 Firsthöhe (maximal) — FH

4.4 In den WA-Gebieten sind folgende Höhen über EH (s. Ziff. 4.1) in Metern einzuhalten.

II-geschossige Gebäude WA 1 u. 1A:		II-geschossige Gebäude WA 2 u. 2A:	
FH max.	11,00	FH max.	11,00
TH max.	8,00	TH max.	6,40
EH max.	0,30	EH max.	0,30

IIIA-geschossige Gebäude WA 3:	
FH max.	13,30
TH max.	7,00
EH max.	0,30

III-geschossige Gebäude WA 3 E - L:	
FH max.	13,30
TH max.	8,80
EH max.	0,30

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO))

5.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) — o

5.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) — g

5.3 Offene Bauweise
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. — ED

5.3.1 Offene Bauweise
Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die Mittelhäuser bei Hausgruppen (Reihenhäusern) können ohne Grenzabstand errichtet werden. — DH

5.4 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

5.4.1 Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten. Im Fall der Anrechnung auf die GR bzw. GF dürfen die Höchstgrenzen nach Ziff. 3.10 um 10% überschritten werden.

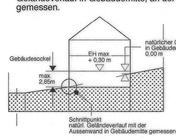
5.4.2 Zur Gliederung der Fassaden ist in den WA 3 A, B und D - L Gebieten ein Überschreiten der Baugrenze auf 50% der Gebäudelänge bis zu 1,00 m zulässig; die Höchstgrenzen nach Ziff. 3.10 und 4.4 dürfen dabei nicht überschritten werden.

5.4.3 In den WA2 und WA2A-Gebieten dürfen bei Hausgruppen die Mittelhäuser (Mittelgrundstücke) die GRZ- und GFZ-Festsetzung (s. Ziffer 3.10) um max. 15% überschreiten. Für die gesamte Gruppe gelten jedoch die festgesetzten Höchstgrenzen nach Ziffer 3.10.

5.4.4 In den WA1-, WA1A-, WA2 und WA2A-Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,5 m auf max. 50% der gesamten Fassadenlänge zulässig; die Höchstgrenzen nach Ziffer 3.10 dürfen dabei nicht überschritten werden.

5.4.5 Ergibt sich durch den Vorlauf der Erschließungsflächen in den WA1-, WA1A-, WA2 und WA2A-Gebieten eine partiell geringere Grundstückstiefe, dürfen die Höchstgrenzen der GRZ und GFZ nach Ziffer 3.10 um max. 10% überschritten werden.

5.4.6 In den WA1-, WA1A-, WA2- und WA2A-Gebieten ist die Überschreitung der GRZ nach §19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,65 zulässig. Die Überschreitung ist durch versiegelungsarme Befestigungen auszugleichen (z.B. Ökopflaster). Die weiteren Regelungen des §19(4) BauNVO gelten fort.



5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
z.B. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche

6. Flächen für private Stellplätze und Garagen, Breite von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 u. Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Festsetzung von Stellplätzen in den WA - 2 Gebieten:

6.1.1 Carports sind in WA - 2 Gebieten zulässig, jedoch nur an einer Nachbargrenze. Die Regelungen der HBO sind zu beachten.

6.1.2 In den WA-2A Gebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports zwischen den Gebäuden zulässig. Garagen und Carports dürfen den Abstand der vorderen Baugrenze (zur Verkehrsfläche hin) nicht überschreiten. Stellplätze sind auch vor den Gebäuden zulässig.

6.1.3 Sind in den WA1-, WA1A-, WA2- und WA2A-Gebieten die Garagen in den talseitigen Sockelgeschossen integriert, so ist ein Hervortreten dieses Gebäudeteiles um bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig.

6.2 Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Ein topographiebedingtes talseitiges Herausragen aus dem Gelände ist zulässig.

Hinweis auf mögliche Standorte von Tiefgaragen (keine Festsetzung).

6.3 Festsetzung der Mindestbreite von Wohngrundstücken in den WA 2 Gebieten: In den überbaubaren Flächen sind jeweils nicht mehr als 6 Reihenhäuser zulässig.

6.4 Gashochdruckleitung (nachrichtl. Darstellung)

6.5 Gasdruckregelstation (nachrichtl. Darstellung)

6.6 Hochspannungsleitung (nachrichtl. Darstellung)

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. § 9 (6) BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.1.1 Grünflächen als Bestandteil der öffentl. Verkehrsflächen

7.1.2 Böschungen als Bestandteil der öffentl. Verkehrsflächen
Hinweis:
Die Gliederung der Verkehrsflächen und die Bepflanzung haben nur informativen Charakter. Endgültige Festlegungen sind im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen zu treffen.

7.2 Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerverkehr"

7.2 Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg"
Die Zufahrt zu privaten Stellplätzen und Garagen ist zulässig.

7.2.1 Durch straßenverkehrsrechtliche Widmung kann die Zulässigkeit der Befahrung der Wohnwege geregelt werden.

7.3 Ein- und Ausfahrten zum Anschluß anderer Flächen an die L 3026 sind unzulässig.

8. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 15 und 25 a u. b BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung "Spielplatz"

Zweckbestimmung "Bolzplatz" — Bolzplatz

8.2 Grünfläche Zweckbestimmung "Wiesenfläche"

8.3 Anpflanzung von Bäumen Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 5,00 m sind zulässig.

8.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.6 Fläche für die Herstellung einer Böschungsbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern (TG-Zufahrten zulässig) — 1

Die Herstellungsbreite beträgt 4,00 - 6,00 m. Am Böschungsfuß ist ein ca. 3,00 m breiter Streifen, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten, zu erhalten. Die Böschungsbepflanzung muss mit heimischen Pflanzen erfolgen. Der Böschungsfuß ist als "Blühfläche" auszubilden.

8.7 Erhaltungsgebot für Bäume

8.8 Je 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

8.9 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

8.10 Die anzupflanzenden Gehölzarten sind zu mind. 90 % Anteil der Artenlisten zu entnehmen (s. Begründung).

8.11 Wasserfläche (Gassenbach)

8.12 Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität)
- Bäume 3 x v., StU 16 – 18 cm
- Obstbäume (Hochstamm) StU 12 – 14 cm
- Heister 150 – 200 cm Höhe
- Sträucher 2 xv., 80 – 100 cm Höhe

8.13 Flachdächer sind zu begrünen

8.14 Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut oder erdüberdeckt, mind. mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen; sichtbare Wandteile sind zu begrünen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Ausgleichsflächen mit folgenden Maßnahmen:

9.1.1 Ausgleichsfläche A1, Zugeordnet den "Allgem. Wohngebieten, dem Sondergebiet und der Gemeinbedarfsfläche. Auf diesen Flächen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen. — A 1

Erhaltung der Wiesennutzung.
Entfernen vorhandener bauliche Anlagen. Die Wiesenflächen sind jährlich mind. 1 x zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Beweidung ist nur in Form einer Umtriebsweide zulässig. Keine Standweide. Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel. — M 1.1

Keine Nutzung des Bereiche entlang des Quellbachs. Entwicklung Feuchte geprägter Hochstaudenfluren. Anpflanzen von 3 Gehölzgruppen aus Erlen (jeweils 5-7 St.). — M 1.2

Anlegen einer mehrzeiligi Hecke in einer Breite von 3 – 7 m aus heimischen Sträuchern und Heistern (Bäume II. Ordnung)
Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu 3, 5, 7 – 9 Stück.
Pflanzabstand 1 x 1 m bis 1 x 1,5 m.
Auf 100 m2 Pflanzfläche sind mind. 5 St. Heister vorzusehen. — M 1.3

Pflanzungen in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen und stufigen Heckenpflanzungen entlang von Wegen. — M 1.4

Erhaltung des Baumbestand an hochstämmigen Obstbäumen , Mindestbestanddichte 35 Bäume/ha.

In der Zeit vom 01. November bis 15. Juni des jeweiligen Folgejahres dürfen die Flächen nicht gemäht werden. (Ausnahme bei besonders günstigem Vegetationsverlauf müssen bei der UNB genehmigt werden) — M 1.5

Das Mähgut muß von der Fläche entfernt werden.
Eine Beweidung ist nur in der Zeit 31. Mai bis 15. November zulässig.
Gestattet ist nur eine ganzjährige Hütehaltung mit Schafen oder Ziegen.
Eine Beweidung mit Rindern oder Pferden darf nur in Form einer Umtriebsweide vorgenommen werden.
Eine Zufütterung auf den Flächen ist nicht zulässig. — M 1.1

9.1.2 Ausgleichsfläche A2, Zugeordnet der Südtangente zwischen Kreisel L 3026 und Kreisel Wörsbachtal.
Auf diesen Flächen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen. — A 2

Bestehende befestigte und versiegelte Flächen sind rückzubauen und zu rekultivieren. Die Rekultivierung ist mit dem anfallenden Oberboden aus der Neubaustrecke vorzunehmen.
Die Gehölzpflanzung ist in Form einer Feldgehölzinsel vorzunehmen (s. M 2.2) — M 2.1

Feldholzinsel mit Bäume I. und II. Ordnung in Gruppen zu 3-5 St.,Pflanzabstand 1,5 x 2,5 m. Daran schließt ein Mantel aus Großsträuchern an und ein Vormantel aus niedrig wachsenden Sträuchern und Halbsträuchern (Wildrosen, Brombeeren, etc.). Der Krautsaum sollte mind. 2m breit sein. — M 2.2

Die Flächen sind als Mähwiesen zu entwickeln und mit hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Walnuß,...) zu pflanzen. Stammhöhe der Hochstämme 1,8 - 2,0 m StU 10/12, Pflanzabstand:
Apfel, Birne: 12 – 15 m
Walnuß, Süßkirsche: 15 m
Sortenwahl: Ortsübliche Obstbaumsorten

Im Jugendstadium sind mind. 2 Erziehungsschnitte, mit zunehmendem Alter sind im Abstand von 3-5 Jahren regelmäßig Erhaltungs- und Instandhaltungsschnitte durchzuführen. Junge Obstbäume sind gegen Verbißschäden ausreichend zu schützen.
Entfang der Gehölzränder ist ein mind. 1 m breiter Saumstreifen zu belassen, der im Abstand von 2-3 Jahren 1 x gemäht wird. Über den Flächen verteilt sind mind. 5 St. Lesesteinhaufen vorzusehen. Die Steinhaufen sind so anzuordnen, dass sie nicht im Schattenwurf der Gehölze liegen. Als Material können neben Lesesteinen örtlich anstehende Tonschiefer- und Grauwackesteine verwendet werden, die locker mit den aufgeworfenen Erdhügel verbunden werden. — M 2.3

Pflegemaßnahmen Wiese
Entfang der Gehölzränder sowie im Bereich der Lesesteinhaufen ist ein mind. 2m breiter Krautsaum zu belassen, der nur alle 2 Jahre gemäht werden darf. Das Mähgut muß abgefahren werden.

In Jahren mit starkem Aufwuchs kann eine zweimalige Mahd erfolgen, jedoch sollte der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni liegen. Eine ganzjährige Beweidung der neu zu schaffenden Streuobstwiesenflächen mit Schafen, Rindern und Pferden ist nicht zulässig. Im Falle einer Beweidung gelten die Maßgaben analog Festsetzung 4.5

Stufige Baumhecke mit Einzelbäumen. 66% Heisterpflanzen (Bäume I. und II. Ordnung) Randbereiche mit heimischen Sträuchern. Die Anpflanzung der Gehölze ist in Gruppen zu 3, 5, 7 – 9 Stück vorzunehmen. Pflanzabstand Heister 1 x 1,5 m, Sträucher 1 x 1 m. — M 2.4

9.2 Bodenversiegelung
Befestigte Flächen (Garagenvorplätze, Stellplätze, Fußwege etc.) sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen ...).

10. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

10.1 Fläche für eine Lärmschutzanlage (Erdwall, Wand oder Kombination aus Erdwall und Wand; h max 3,00 m über angrenzender Fahrbahn) — LSW

10.2 Schallschutzmaßnahmen mindestens nach den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Umfassungsbauteile (Fenster / Fassaden, etc.) sind nach dem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 herzustellen.

Lärmpegelbereich 56 - 60 dBA

Lärmpegelbereich 61 - 65 dBA

Lärmpegelbereich 66 - 70 dBA

10.3 In den Fassaden im Lärmpegelbereich IV sind bei Schlaf- und Kinderzimmern, die zur L 3026 gelegen sind, schallgedämmte Lüftungselemente zu integrieren.

11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation

12. Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Heizungen mit flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Feste Brennstoffe sind nur für Feuerstätten bis zu 7 kW zulässig.

13. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Wasserschutzgebiet, Zone III

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO)

1. Zulässige Dachform, bei geneigten Dächern jeweils bis zu einer Neigung von 40° (s. a. planungsrchtl. Festsetzungen, Ziffer 3.10 "Tabelle 1")

Satteldach — SD

Walmdach — WD

Zeltdach — ZD

Pultdach — PD

Flachdach — FD

2. Ein Staffelgeschoss, als Nicht - Vollgeschoss, ist bei Gebäuden im WA E - L zulässig. Das Staffelgeschoss muss an jeder Gebäudeseite zurücktreten.

Umwehrungen von Dachterrassen, bei Staffelgeschossen, sind als Geländer auszuführen. Massive Umwehrungen, die die Traufkante konstruktiv erhöhen, sind unzulässig.

3. Farbe der Dacheindeckung
Die Dacheindeckung muss bei geneigten Dächern mit grauem bis anthrazitfarbenem (RAL 7016 vergleichbar) und braunem (RAL 8017 vergleichbar) Material erfolgen.

4. Farbgebung der Fassadenflächen
Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen. Weiß ist nur als "gebrochener Farbton" zulässig.

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.11.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

öffentliche Erörterung und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 13.09.2016

Öffentliche Anhörung

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis 21.12.2016 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 05.10.2016 ortsüblich bekanntgegeben.

IV. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 24.05.2018 als Satzung beschlossen.

Idstein, den 24.05.2018

Der Magistrat
Christian Herfurth
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit einer Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 24.8.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 24.08.2018 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 29.08.2018

Der Magistrat
Christian Herfurth
Bürgermeister

Hinweise

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Versickerung über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

)* Die Übereinstimmung wurde auf einem gedruckten Planexemplar vom Katasteramt bescheinigt. Der Übereinstimmungsvermerk wurde von diesem Planexemplar gescannt und in die digitale Planfassung kopiert.

Altablagerung Flur 57, Flurstück 27/47, Altisnummer 439.008.050-001.021 (stillgelegter Gemeindemüllplatz). Bevor Bodeneingriffe erfolgen ist das Regierunspräsidium Darmstadt, Abt. VI , Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.1 „Grundwasser und Bodenschutz" zu informieren.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Rechtsgrundlagen
(In der für den Bebauungsplan gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB), in der für den Plan geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) , in der für den Plan geltenden Fassung

Planzeichenverordnung, in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesimmissionschutzgesetz, in der für den Plan geltenden Fassung

Hessische Bauordnung (HBO), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung

Stadt Idstein
Bebauungsplan "Bockshahn" 3. Änderung

M. 1: 1.000

Hinweis:
Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans verliert der Bebauungsplan in der 2014 beschlossenen Fassung seine Gültigkeit.

Fertigstellung	Planungsstand:	07.12.2017
Änderung / Ergänzung		15.07.2018
		17.01.2019

PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau

Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502
Fax 02604 / 5970