



A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 1979 (GVBl. S. 379)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über landesrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet MU

1.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche B1

- Im Erdgeschoss sind ausschließlich zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

Im Erdgeschoss sind nicht zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Büragebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungststätten,
- Tankstellen.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind ausschließlich zulässig:

- Geschäfts- und Büragebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind nicht zulässig:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungststätten,
- Tankstellen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche B2

In allen Geschossen sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Büragebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In allen Geschossen sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungststätten,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Urbanes Gebiet MU

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
 Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.
 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

2.1.1 Grundflächenzahl

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird einheitlich mit 317 m ü. NN, festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des oberen Aufschlusses der Attika, gemessen in der Mittellinie der Fassade. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allerdings mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollständig um maximal 1,0 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Urbanes Gebiet MU

3.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind keine Grundstückszufahrten und -ausfahrten zulässig.

5 Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Teilflächen der Kronberger Straße und der Bad Homburger Straße werden gemäß Planeintrag als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen. Auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden. Zur Anpflanzung sind die Arten der Pflanzliste E1 zu verwenden. Von der Regelung ausgenommen sind die Flächen von Wegen, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder.

6.2 Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen auf Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| GHmax | Max. zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche | |
| FÜlschema der Nutzungsschablonen | Art der baulichen Nutzung | |
| MU | Grundflächenzahl (GRZ) (als Höchstmaß) | Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß) |
| o | offene Bauweise | Flachdach |
| III | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) | |

3. Bauweise, Bauförden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|----------------------------------|--|
| Baugrenze | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| Verkehrsflächen | Straßenbegrenzungslinie |
| Verkehrsflächen | öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| P | Öffentliche Parkfläche |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrten | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 9 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Hinweise

Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen

Bestehende Geländehöhen in m ü. NN

Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Hier: passiver Schallschutz Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Hier: passiver Schallschutz Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Hier: passiver Schallschutz Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

5,0 m Anbauverbotszone zur Landesstraße L3026 im Sinne des § 23 (6) HStzG

Fahrbahnrand der Landesstraße L3026

Bemaßung der überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen

Bemaßung der Lärmpegelbereiche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 9 BauGB)

Prunus padus (Traubenkirchweide)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Salix alba (Silberweide)

Salix caprea (Salweide)

Salix cinerea (Grauweide)

Salix fragilis (Bruchweide)

Salix purpurea (Purpurweide)

Salix viminalis (Korbweide)

Salix x rubens (Hohe Weide)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Ulmus minor (Feldulme)

1.2 Arten für sonstige Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Bergahorn)

Fraxinus excelsior „Westhof's Gloria“ (Straßenesche)

Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum) *

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)

Quercus cerris (Zerreiche)

Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Quercus palustris (Sumpfeiche),

Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine) *

Salix alba „Liempe“ (Silberweide)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)

Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)

Alnus spaehtii (Purpurerle)

Betula nigra (Schwarzbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)

Ginkgo biloba (Ginkgo)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)

Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)

Parrotia persica (Eisenholzbaum)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)

Quercus robur „Fastiglata“ (Säuleneiche)

Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) *

Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)

Ulmus „Regal“-S-Resista (Regal-Ulme)

Sträucher (Höhe mind. 60 cm)

Cornus alba (Weißer Hartriege)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriege)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster) *

Lonicera xylostea (Rote Heckenkirsche) *

Prunus spinosa (Schwarzdorn)

Rosa arvensis (Feldrose)

Rosa canina (Hundsrose)

Rosa gallica (Eisigrose)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Salix purpurea (Purpurweide)

Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) *

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) *

* Nicht für Spielplatzflächen geeignet.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Stängelgeräte, Skelettfunde, etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSzG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessianarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSzG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen.

3 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Z. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun-ei-dechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zweifelsfragen drohen die Bußgeld- und Strafverfahren des §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

4 Kampfmittel

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5 Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

6 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1988; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen, Bäumen und Sträuchern

Zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie der festgesetzten Einzelbäume sind die Arten der Pflanzliste E1.1 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Die endgültigen Baumstandorte sind so zu wählen, dass zukünftige Einfahrten und Zuwegungen, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen ermöglicht werden. Die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumreihen sind hierbei zu berücksichtigen.

6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die zur Erhaltung festgesetzten Strauchgehölze sind zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Fall der Neuanpflanzung sind die Arten der Pflanzliste E1.1 zu verwenden.

6.5 Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

Eine Kombination aus der geforderten Begrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (wie z.B. Solar-/ Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

6.6 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 50 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Terrassen, Hauszugänge, Zuwegungen sowie nicht begrünte und bepflanzte Bereiche oberirdischer Stellplatzflächen.

6.7 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m abzüglich der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 50 % flächig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig herzustellen. Je angefangene 2,00 m Außenwandlänge ist eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7 Bauliche und sonstige technische Vorkerungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Hochschulstadt Idstein, König-Adolf-Platz 2, 65510 Idstein, Bau- und Planungsamt – Abteilung Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

7.1 Verkehrslärm

7.1.1 Aufenthaltsräume