

Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - Bezeichnung des Plangebietes
 - Ein- und Ausfahrtsbereich für die Plangebiete 1-3
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden - Teilsanierte Altlast-Fläche -
 - Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Flur 5 Nr. 2/2, 2/3 und 2/4
 - Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosshöhen bzw. Plangebiete
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kennzeichnung**
- Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist - Teilsanierte Altlast-Fläche
- Nachrichtliche Übernahme**
- Kulturdenkmal
- Hinweise**
- Bestandsgebäude
 - Bestehende Tiefgaragen
 - Geplante Neubebauung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5
Zahl der Vollgeschosse: Gemäß Planbild
Bauweise: Geschlossene Bauweise

Firsthöhe bei IV Vollgeschossen: Maximal 289,5 m ü. NN
Firsthöhe bei III Vollgeschossen: Maximal 286,5 m ü. NN

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung bzw. ein Zurückspringen von der Baulinie ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung bzw. dem Zurückspringen nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Die Zufahrt von der Maximilianstraße zu den Flurstücken Flur 5 Nr. 2/2, 2/3 und 2/4 erfolgt ausschließlich in dem als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten bzw. Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 2

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Geschossflächenzahl: 2,4
Zahl der Vollgeschosse: Gemäß Planbild
Bauweise: Geschlossene Bauweise

Firsthöhe: Maximal 286,5 m ü. NN

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung bzw. ein Zurückspringen von der Baulinie ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung bzw. dem Zurückspringen nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Die Zufahrt von der Maximilianstraße zu den Flurstücken Flur 5 Nr. 2/2, 2/3 und 2/4 erfolgt ausschließlich in dem als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten bzw. Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 3

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Geschossflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: Gemäß Planbild
Bauweise: Geschlossene Bauweise
Firsthöhe: Maximal 278 m ü. NN

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Die Zufahrt von der Maximilianstraße zu den Flurstücken Flur 5 Nr. 2/2, 2/3 und 2/4 erfolgt ausschließlich in dem als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten bzw. Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 4

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: Gemäß Planbild
Bauweise: Offene Bauweise

Firsthöhe: Maximal 289,5 m ü. NN

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung bzw. ein Zurückspringen von der Baulinie ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung bzw. dem Zurückspringen nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen erst ab einer Entfernung von mindestens 5 Metern gemessen von der Flurstücksgrenze der Limburger Straße zulässig.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten bzw. Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiete 1 bis 4

Überschreitung der Abstandsflächen

Für die Plangebiete 1 und 2 wird entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO das Maß der Tiefe der Abstandsflächen auf 3 m festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft ausschließlich den Bereich zwischen den Gebieten 1 und 2 (Ein- und Ausfahrtsbereich für die Plangebiete 1 - 3).

Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden - Teilsanierte Altlast-Fläche -

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden - Teilsanierte Altlast-Fläche - (Gebiete 2 und 3) dürfen die Oberflächenbefestigungen nicht entfernt oder geöffnet werden. Ist eine Öffnung oder Entfernung unvermeidbar, ist als zuständige Obere Bodenschutzbehörde das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1, hinzuzuziehen.

Immissionsschutz

Bei Verwendung von Luftwärmepumpen sind ausschließlich Geräte ohne Außengeräteaufstellung sowie mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gebiete 1 und 4

Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von höchstens 40° zulässig.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

In den Gebieten 1 und 4 sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke zu begrünen.

Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur errichtet werden, wenn sie gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblende, Bepflanzung) dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt sind.

Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen sind als maximal 1,20 m hohe Zäune oder als maximal 1,50 m hohe Laubgehölzhecken zulässig. Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als maximal 1,50 m hohe offene Einfriedigungen ohne Sockel oder als maximal 1,80 m hohe Laubgehölzhecken zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSGID:439-109) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen Zissenbach der Stadt Idstein. Es gelten die Regelungen der entsprechenden Trinkwasserschutzverordnung.

Hinweise und Empfehlungen

Stellplatzanlagen

Es gelten die Regelungen der aktuellen Stellplatzsatzung.

Denkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Schutz von unterirdischen Leitungen / Erschließungsmaßnahmen

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um Schäden an bestehenden Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne einzusehen.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Die Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG mitzuteilen.

Altstandorte, Altablagerungen

In den Gebieten 2 und 3 befindet sich gemäß dem Fachinformationssystem Altflächen Grundwasserschadensfälle (FIS AG) eine teilsanierte Altlast-Fläche mit der ALTIS-Nummer: 439.008.050-001.001 (Beminger, Maximilianstr. 4 ehemals „Am Kalkofen 2“) sowie eine verdächtige Altlast-Fläche mit der ALTIS-Nummer: 439.008.050-001.003 (ehem. Beminger, Limburger Str. 36). Der Boden im Bereich der betroffenen Flurstücke ist im Zuge der zukünftigen Erschließung bei organoleptischen Auffälligkeiten auf die relevanten Schadstoffe zu untersuchen. Art und Umfang von Boden- und Bodenluftuntersuchungen sind bei organoleptischen Auffälligkeiten mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1, abzustimmen.

Die Festsetzungen zur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden - Teilsanierte Altlast-Fläche -“ sind unbedingt zu beachten.

Mitteilung an die Bodenschutzbehörde

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Kampfmittel

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Brauchwasserernutzung

Zur Gartenbewässerung oder Brauchwasserernutzung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden.

Solarenergie

Die Nutzung von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.

Stadtökologie

Fassadenbegrünung leistet einen positiven Beitrag zum Stadtklima und zur Entwicklung der innerstädtischen Flora und Fauna.

Nistkästen

Je Hauptgebäude soll ein Nistkasten angebracht werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2014

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.09.2017 bis 20.10.2017

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.02.2018

04. März 2018

Datum



Unterschrift
Christiane Hoffarth
Bürgermeisterin

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Ehemals Kalkofen“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgemietet.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

12. April 2018

Datum



Unterschrift
Christiane Hoffarth
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

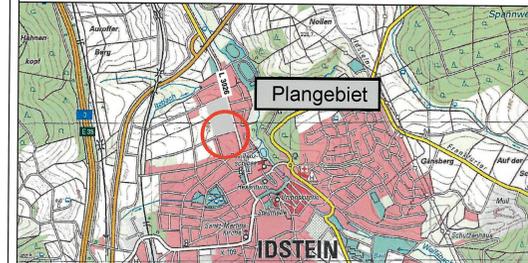
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

Übersichtsplan



Stadt Idstein

Bebauungsplan „Ehemals Kalkofen“

Maßstab : 1:1000 Entwurf : November 2016

Auftrags-Nr. : PB40103-P Stand : Dezember 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1 telefon (060 71) 493 33
64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59
i.A. D. Bauer email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de