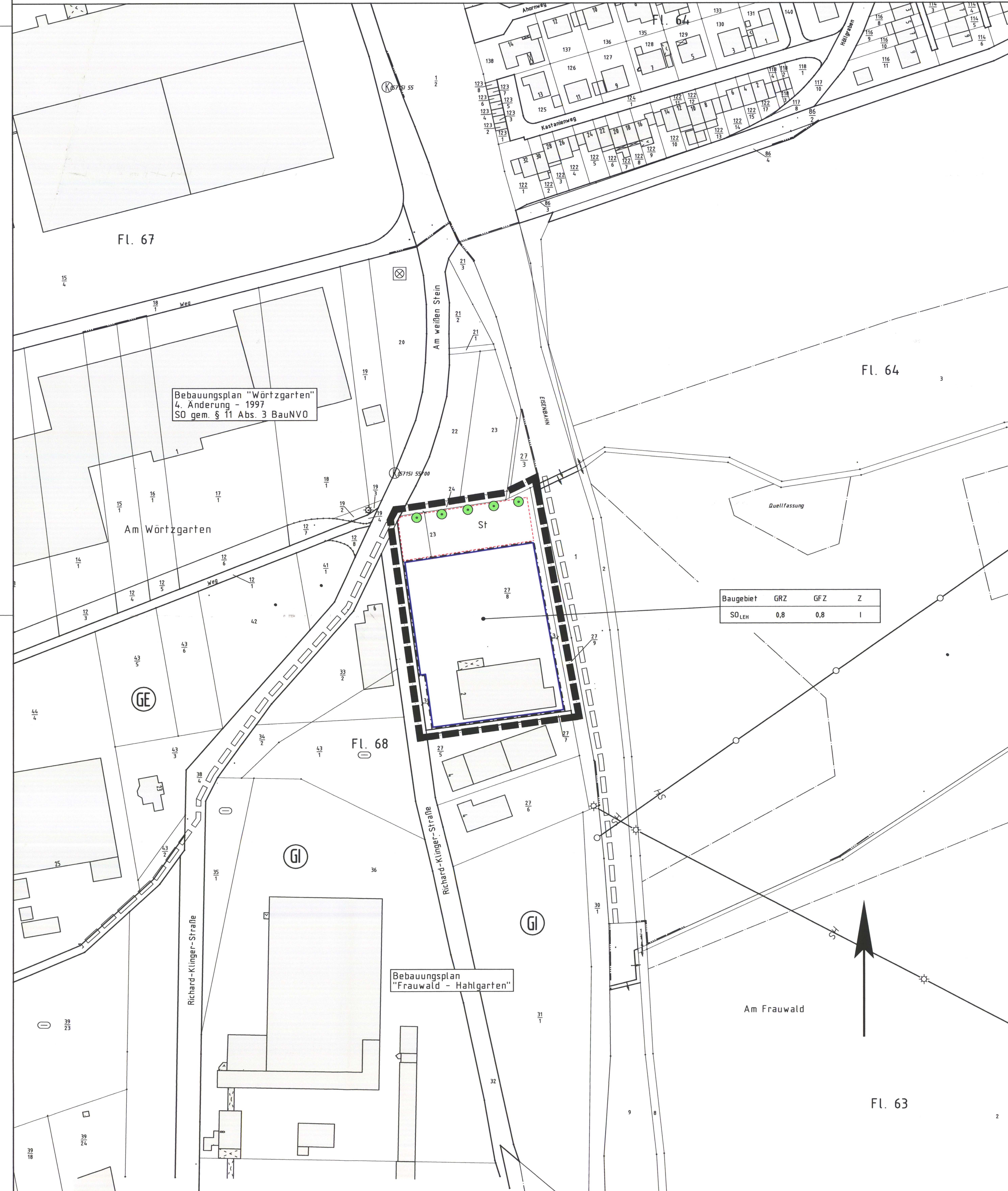


Bebauungsplan der Stadt Idstein

"Frauwald - Hahlgarten"

2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.1
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.2
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.5.1.1		Stellplätze
1.2.5.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Frauwald - Hahlgarten"

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB:
Innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} ist zulässig: Lebensmitteleinzelhandel (einschl. Getränke) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 955 qm in einem Gebäude.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4)S.3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
2.3.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.3.2. zzgl. Crataegus laevigata (z.B. "Pauls Scarlett"). Die gem. Plankarte anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung der Bäume obliegt der Freiflächenplanung.
2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).
- Artenliste:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Steileiche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den, Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen (zitiert aus einer Stellungnahme der Deutschen Bahn AG):

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.) in unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signaltöne benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappele), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen

Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Zugang zu Brücken und Durchlässen

Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie

Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Bo-schungsfuß und -schuttern, Mast- und Signalfundamenten, etc.) sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasser-leitungen zu beachten.

Kinderspielfeld, Parkanlage, Vereinsanlagen etc.

Im Bereich von Kinderspielfeldern, Parkanlagen, Vereinsanlagen etc. muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedung in diesem Bereich mit daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Baueitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutz-maßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Einfriedung

Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinen Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnan-lagen verhindert wird. Eisenbahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in An-spruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bau-herren bzw. seiner Rechtsnachfolger

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.04.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.04.2003 in der Idsteiner Zeitung.

Idstein, den 06.11.2003

G. Krum, Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 30.04.2003 bis 02.06.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.04.2003 in der Idsteiner Zeitung.

Idstein, den 06.11.2003

G. Krum, Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Pla-nentwurf wurde am 25.07.2003 als Satzung beschlossen.

Idstein, den 06.11.2003

G. Krum, Bürgermeister

4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 27.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Idstein, den 09.02.2004

G. Krum, Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom <u>07. Nov. 2003</u> übereinstimmen.	Sichtvermerk des Regierungspräsidiums Genehmigt am <u>13. Jan. 04</u> Az.: <u>W 74.2-64.08.04.000</u> Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag Krone
Bad Schwalbach, den <u>07. Nov. 2003</u> Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Katasteramt 	

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



	Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30 Stand: 19.12.2002 Bebauungsplan der Stadt Idstein "Frauwald - Hahlgarten" 2. Änderung	Bearbeiter: Fischer CAD: Beil / Isik Maßstab: 1 : 1.000
--	---	---