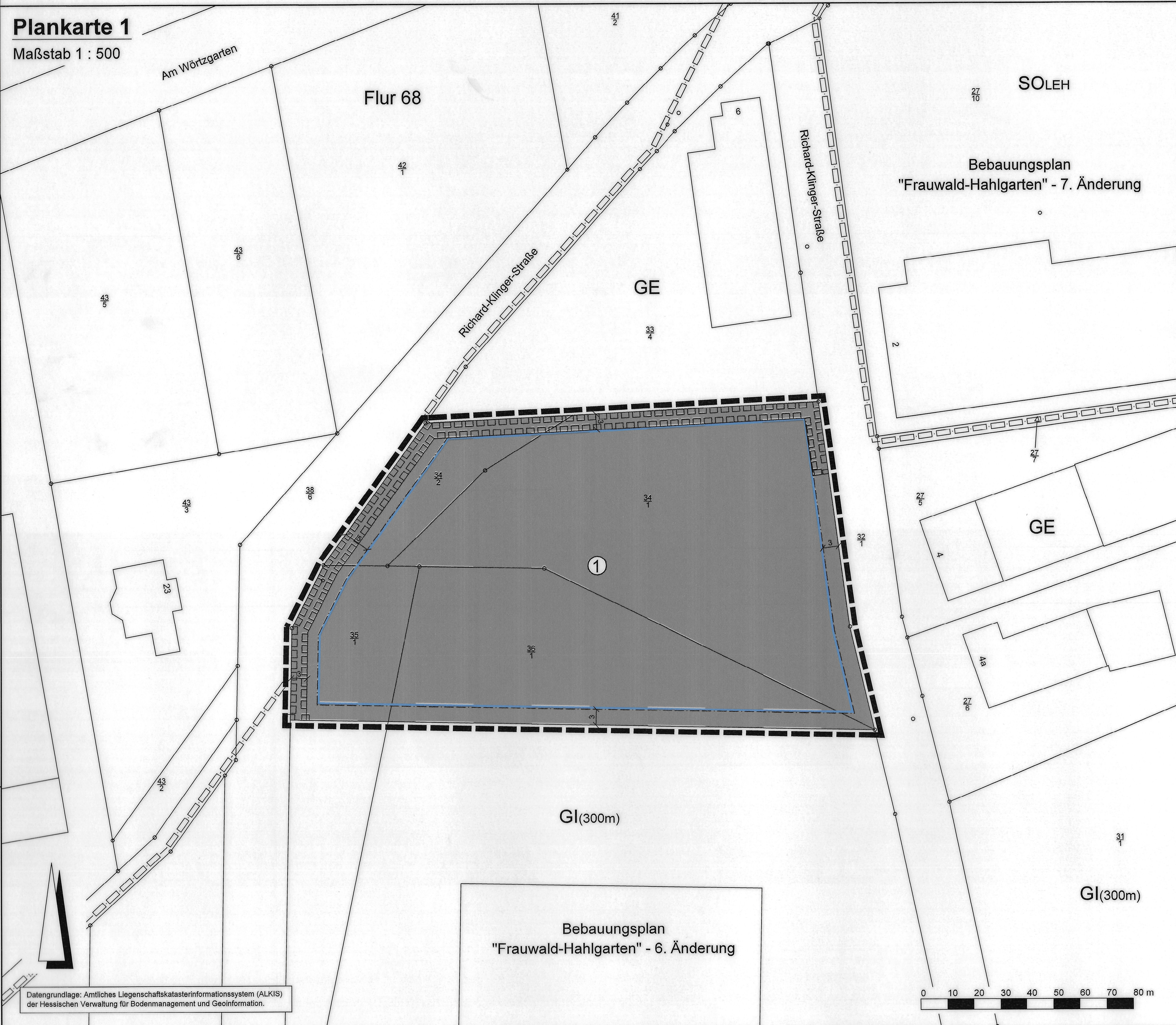


# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "Frauwald-Hahlgarten" - 8. Änderung

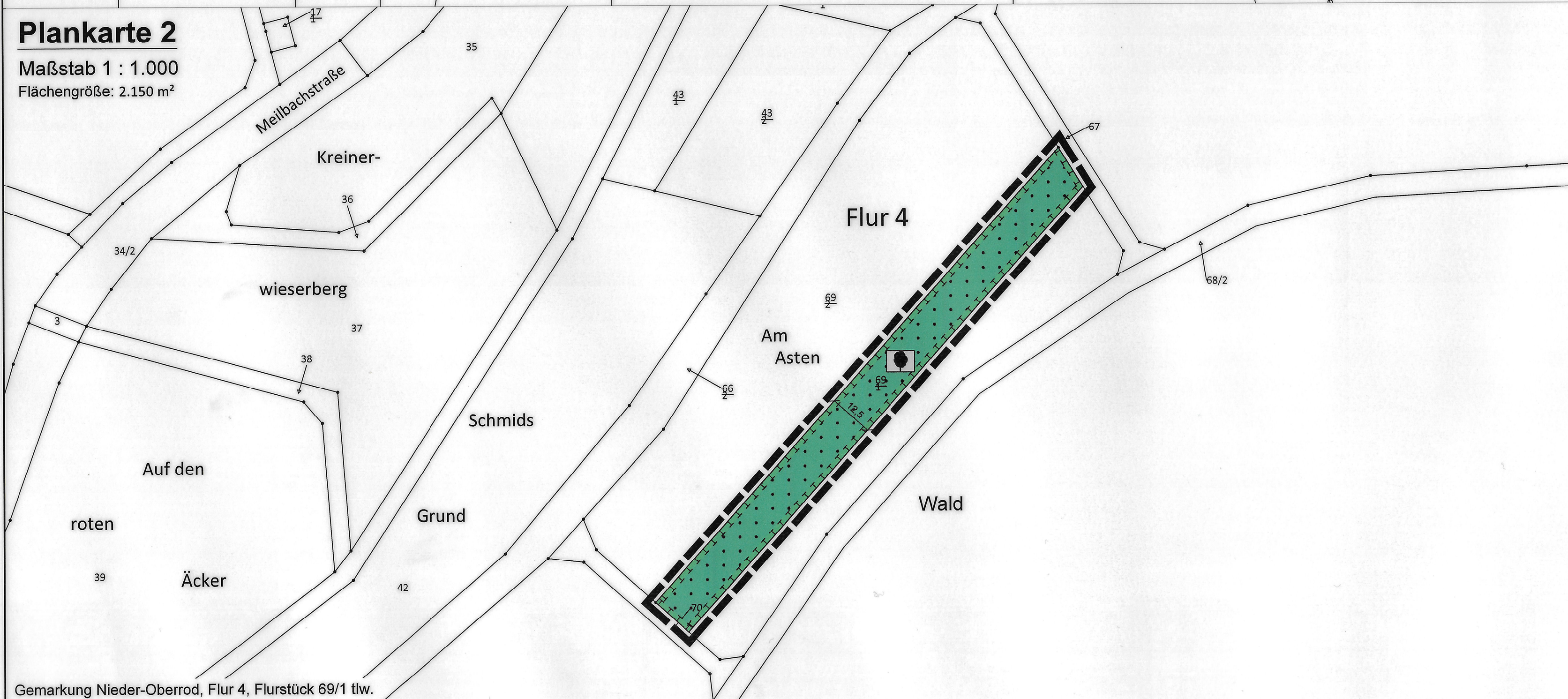
### Plankarte 1

Maßstab 1 : 500



### Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.000  
Flächengröße: 2.150 m²



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), 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).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 68 Flurnummer
- 34 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Aufforstung

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Idstein zu belastende Flächen

### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	GE	0,8	2,0	III

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

### Vorbemerkung

Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Frauwald - Hahlgarten" ist ausschließlich die Einbeziehung der innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereichs bisher als Wald und Industriegebiet ausgewiesenen Flächen in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, einhergehend mit der Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Frauwald - Hahlgarten" 6. Änderung gelten unverändert fort.

### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:  
Die Einrichtung von Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig; die Verkaufsfäche darf einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen.
- 1.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Entwicklungsziel: Aufforstung  
Maßnahmen: Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen aufzuforsten.

### 2 Hinweise

- 2.1 Artenschutzrechtliche Hinweise
  - 2.1.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
  - 2.1.2 Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der Wochenstuhbenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkt sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
  - 2.1.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (Beispiele im AF) auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.02.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.04.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.04.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 16.04.2018  
18.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 20.11.2018  
21.12.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2019
- 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 05.04.2019

*E. Jahn*  
Bürgermeister



### Rechtskraftvermerk:

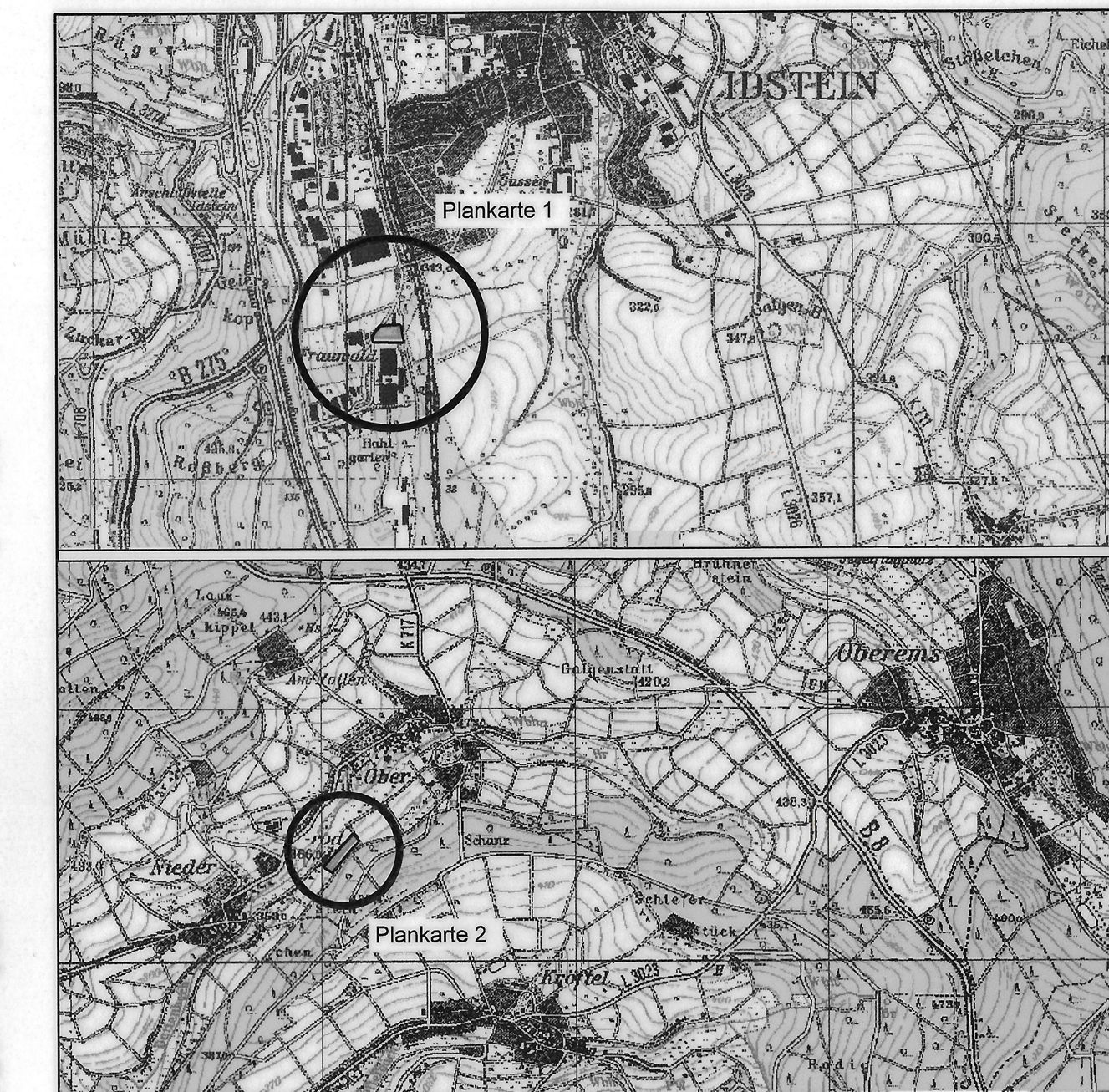
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.02.2019

Idstein, den 20.02.2019

*E. Jahn*  
Bürgermeister



### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Stadt Idstein, Kernstadt  
Bebauungsplan "Frauwald-Hahlgarten" - 8. Änderung

Satzung

Stand: 05.04.2018  
18.09.2018  
01.02.2019

Bearbeiter: Roßfing  
CAD: Wellstein

Maßstab: 1 : 500 / 1 : 1.000