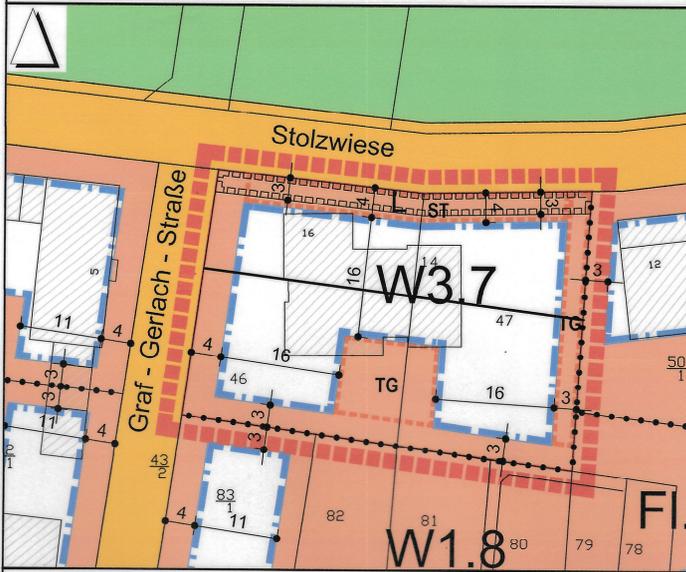


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)
 - 2.1 Abgrenzung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
 - 2.2 Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - 3.1 Wohngebiete (§§ 2-4a BauNVO)
 - 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind :
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-17,19-21a BauNVO)
 - 4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
 - 4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.2 und 20 BauNVO)



NUTZUNGSSCHABLONEN		ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG	
PLANGEBIET W3.7	ART D. BAUL. NUTZUNGS	FLURNUMMER FI. 7	0.1 Flurnummer
ART D. BAUL. NUTZUNGS WA	GESCHOSSZAHL II	FLURSTÜCKNUMMER #	0.2 Flurstücksnummer
GRZ 0,40	GFZ (0,80)	FLURSTÜCKSGRENZE	0.3 Flurstücksgrenze
BAUWEISE 0	BAUWEISE E	GEBÄUDE	0.4 Gebäude
GEBÄUDEHÖHE GH max. = 287 m über N.N.	WE / GF		

- 4.3 Die GRZ darf ausnahmsweise um 0,01 (auf 0,41), die GFZ um 0,02 (auf 0,82) überschritten werden, wenn die Wärmedämmung von Außenwänden eine Stärke von 15 cm überschreitet.
Die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf ausnahmsweise um 0,2 (auf 0,8) überschritten werden, wenn bei der Errichtung von Tiefgaragen deren Decken, soweit nicht überbaut, flächig begrünt werden.
- 4.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
- 5.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe über N.N.
GH max. = 287 m über N.N.
6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
 - 6.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
 - 6.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 6.2 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)
 - 7.1 Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren und der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 7.1.1 Nur Stellplätze, bis zu einer maximalen Anzahl von 5 Stellplätzen, zulässig
 - 7.1.2 Nur Tiefgaragen zulässig
8. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 8.1 Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro m² vollendete Grundstücksfläche: maximal 5 Wohneinheiten / 500 m² vollendete Grundstücksfläche
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 9.1 Leitungsrecht
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.

HINWEISE

Satzungen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt:
Satzung der Stadt Idstein / Ts. über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder

Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Leitungsführung:
Im Zuge der Gebäudeplanung und der Bauausführung ist die Leitungslage zu prüfen. Gegebenenfalls erforderliche Schutzvorkehrungen oder andere Maßnahmen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 10.04.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung 27.06.2014
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 10.04.2014
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung 27.06.2014
5. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslage der Unterlagen 07.07.2014 bis 08.08.2014
6. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 14.07.2014 bis 15.08.2014
7. Entwurfsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 02.10.2014
8. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 13.10.2014 bis 17.11.2014
9. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung 08.10.2014
10. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 16.10.2014 bis 17.11.2014
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 05.02.2015

Stadt Idstein, den 03. März 2015
Magistrat der Stadt Idstein

Christian Herfurth
Bürgermeister

Stadt Idstein, den 05. März 2015
Magistrat der Stadt Idstein

Christian Herfurth
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583), zuletzt geändert durch Artikel 62 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444)



**STADT IDSTEIN / TS.
BEBAUUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG
FRIEDENSSTRASSE UND
ANGRENZENDE GEBIETE**

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 628	S628 / Zeich / Entwurf Recht / S628rec3
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
26.08.2014	UH		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
10.10.2014	UH	RECHTSGRUNDLAGEN	
16.12.2014	UH	VERFAHRENSVERMERKE / STELLPLÄTZE	
03.03.2015	UH	VERFAHRENSVERMERKE	