STADT ISTEIN/TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN "GÄNSBERG"
(Forst - Vorderlenzen - Jeckelsgraben - Gänsberg)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Diese textliche Festsetzungen gelten für den Bebauungsplan der Stadt Idstein

"G ä n s b e r g".
(Forst - Vorderlenzen - Jeckelsgraben - Gänsberg).

Er umfaßt den Teil der Stadt Idstein, der im Plan zeichnerisch festgelegt ist.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Ist eine der Festsetzungen durch GRZ, GFZ, Geschoßzahl und überbaubare Fläche (infolge Baulinien und Baugrenzen) höher ausgewiesen, als sie tatsächlich infolge der anderen Festsetzungen ausgenutzt werden kann, so ist die Festsetzung maßgebend, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt.

3.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

3.3 Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen (§ 21 a (3) BauNVO).

3.4 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (s. jedoch 7.2).

3.5 Für die mit einer Geschoßzahl II festgesetzten Gebiet gelten folgende Ausnahmeregelungen:

a) Ausnahmsweise ist ein Dachgeschoß als 3. Vollgeschoß zulässig, wenn die traufseitige Außenwandhöhe - an der Außenseite der Wand gemessen von O.K. Erdgeschoßfußboden bis zum Anschnitt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut - 6,0 m nicht überschreitet und die Firsthöhe - gemessen von O.K.

Erdgeschoßfußboden bis O.K. First - 11,0 m unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung nicht überschreitet.

b) Ausnahmsweise ist ein Kellergeschoß als 3. Vollgeschoß zulässig, wenn die traufseitige Außenwandhöhe (gemessen wie unter a) beschrieben) 3,50 m nicht überschreitet und die Firsthöhe (gemessen wie unter a) beschrieben) 8,50 m unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung nicht überschreitet.

3.6 Für die Gebiete, bei denen als Geschoßzahl I + DG festgesetzt ist, gilt folgende Regelung:

Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig, wenn die traufseitige Außenwandhöhe - gemessen wie in Ziff. 3.5 a) beschrieben - 4,0 m nicht überschreitet und die Firsthöhe - gemessen wie in Ziff. 3.5 a) beschrieben - 8,0 m unter Beachtung der mex. zulässigen Dachneigung nicht überschreitet.

4. Bauweise

4.1 In der offenen Bauweise sind

4.1.1 Die Baumasken (=zulässige überbaubare Grundstücksfläche, durch Baugrenzen oder Baulinien begrenzt) frei vor den Nachbargrenzen gelegen.

4.1.2 oder die Baumasken (s. 4.1.1) sind mit einem Grenzabstand von 3,0 m von der Nachbargrenze festgelegt.

4.1.3 Als Kettenhäuser sind Baumasken ausgewiesen, die einseitig an der Grundstücksgrenze gegen die nachbarliche Baumaske und auf der anderen Seite mit den Garagen/Stellplätzen gegenseitig/einseitig angrenzen.

4.2 In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

4.3 Als Sonderform gemäß § 22 (4) BauNVO wurde eine Hausgruppe nördlich angrenzend an den Feldbergweg ausgewiesen, deren Baumasken jeweils an der Grundstücksgrenze an die nachbarliche Garage anstoßen.

5. Oberbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

5.1 Oberbaubar ist generell nur die durch Baulinien und/oder Baugrenzen umschriebene Grundfläche. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (2) BauNVO). Sonstige Ausnahmen siehe Ziffer 6.

6. Baulinien und Baugrenzen, Garagenvorplätze

6.1 Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein

Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, eingebaute Garagen usw. darf bis 1,0 m Tiefe zugelassen werden, jedoch nur bis auf max. 1/3 der Haupt-Baukörperlänge.

6.2 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude diese nicht überschreiten.

Ausnahmen gem. § 31 BBauG und § 23 BauNVO sind in folgenden Fällen zulässig:

a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die vordere Baugrenze - wie in Ziff. 6.1 beschrieben - ist bis zu 1,50 m zulässig, jedoch nur bis zu 1/3 der Haupt-Baukörperlänge.

b) Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist bis zu 3 m für die gesamte Baukörperlänge, wenn das Gebäude mit mind. 1/2 der Länge auf der vorderen Baugrenze errichtet wird und sofern das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) nicht überschritten wird und die Grenzabstände gem. HBO eingehalten werden.

Als vordere Baugrenze gilt die der maßgebenden Erschließungsstraße/-weg zugewandte Baugrenze.

6.3 "Garagen und überdachte Stellplätze ("Car-Ports") dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Gemeinschaftsgaragen dürfen direkt auf den aufgeweiteten Geh-/Fahrweg münden, soweit dieses im Plan ausgewiesen ist. Stellplätze, die ohne Stauraum direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, dürfen nicht überdacht werden."

7. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen derselben

7.1 Die für die Nutzung des Grundstückes notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf eigenem Grundstück zu erstellen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten eigenen Bedarf und Umfang zulässig. Bei der geschlossenen Reihenhausbebauung sind auch Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und zulässig.

7.2 Reine Garagengeschosse sind nicht zulässig, d.h. Vollgeschosse, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterbringung notwendiger Stellplätze dienen.

8. Schutz vorhandenen Bewuchses, Anpflanzung von Bäumen

8.1 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grund-

stücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Norm: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - DIN 18 920, Oktober 1973).

8.2 Die Grundstücksfreiflächen sind in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche muß mind. 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG).

Idstein, den 5. Februar 1981

Der Magistrat
der Stadt Idstein

H. Müller
Bürgermeister