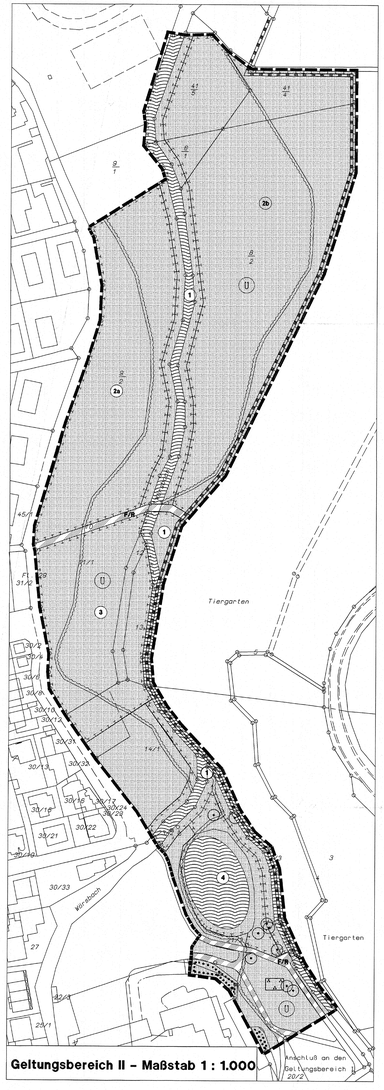
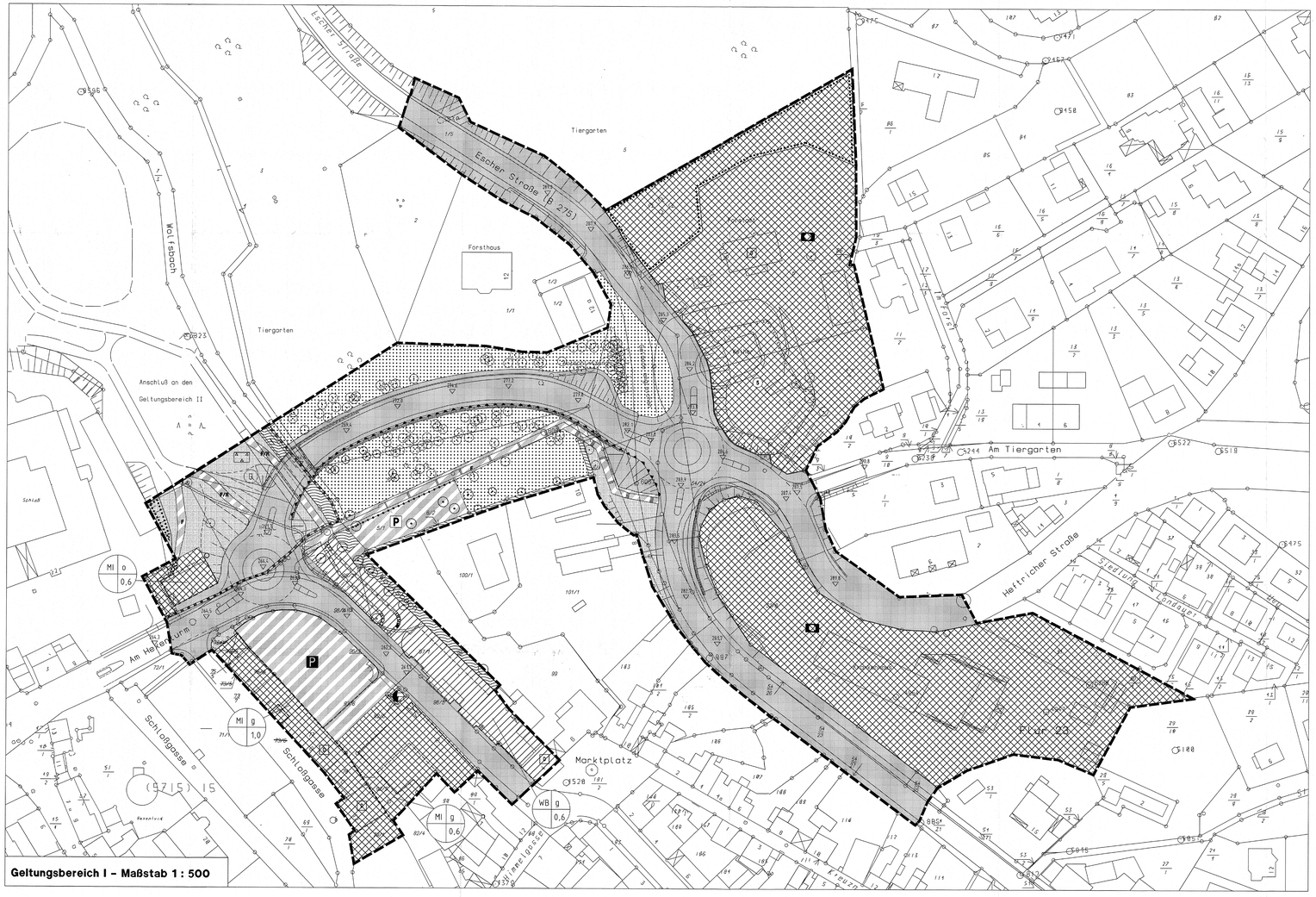
Bebauungsplan der Stadt Idstein – "Gänsbergspange"



Geltungsbereich II – Maßstab 1 : 1.000



Geltungsbereich I – Maßstab 1 : 500

Legende

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   - MI – Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
   - WB – Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
   - siehe Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
   - o – offene Bauweise
   - g – geschlossene Bauweise
   - Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone: Art der Nutzung/Bauweise; Grundflächenzahl (GRZ)

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
   - Flächen für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen
   - Flächen für den Gemeinbedarf – Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

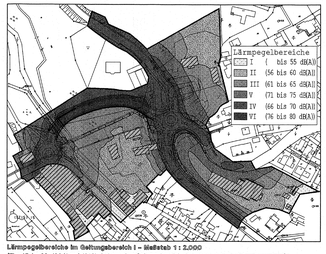
5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- F – Fußweg
- R – Radweg
- P – Öffentliche Parkfläche
- P – Private Parkfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Elektrizität
7. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
   - Grünflächen
   - Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB
   - Wasserflächen
   - Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)
   - Trinkwasserschutzgebiet Zone III (nachrichtlich)
9. Flächen für Landwirtschaft und für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
   - Flächen für Wald
10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
   - Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   - (1) Nutzungsregel gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   - Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
   - Erhalten von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
11. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6), § 172 (1) BauGB
   - (D) Einzelanlagen, dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)
12. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Idstein zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
   - Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
   - Schallschutzwand (massive Brüstungsmauer) h = 1,20 m über OK Gehweg; gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
   - Stützmauer zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
   - 362,2 – Höhe der baulichen Anlage, hier der neuen Straße, in m. ü. NN, festgesetzt in der Mittelachse der Fahrbahn
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Übersichtskarte – M. 1 : 25.000 – TK 5715 Idstein



Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich I – Maßstab 1 : 2.000
(Flurstücke 99, 100/1 und 101/1 sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 In Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 (1)1. 8, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 In Allgemeinen Wohngebiet (AW) sind die in § 4 Abs. 3 (2)1. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig, die in § 4 Abs. 3 (2)1. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

1.3 In besonderen Wohngebiet (WB) sind die in § 4 Abs. 2 (2)1. 3 und in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Geschoßhöhe in Bebauungsplan "Gänsbergspange" wird auf maximal 3 Geschosse festgelegt.
Die Traufhöhe wird auf maximal 9,00 Meter festgeschrieben.
Die Dachneigung wird auf 42 Grad festgesetzt.
Eine Befreiung von diesen Festsetzungen wird ausgeschlossen.

3. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zufahrten mit einer jeweils die Bestand entsprechenden Breite sind von der Escher Straße aus für die Erschließung des Flst. 101/1 in der Grünfläche zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

4.1 Nutzungsregeln

- Fläche 1

Der Wolfsbach bzw. der Wörsbach werden ab dem alten Wehr bis zum Sportplatz Zissenbach renaturiert und weil einen 5 m breiten Uferschutzstreifen versehen. Im Bereich der "Flaiwiese" werden beidseitig in einem Abstand von 5 m zur Bachparzelle Zone errichtet. Der Uferschutzstreifen bleibt ungenutzt, lediglich Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung sind zulässig. Bestehende naturnahe Strukturen (Ufergehölze) werden erhalten und gepflegt.

- Flächen 2 und 2 b

Die Wiesenflächen (Teilflächen a und b) werden gefräst. Das Wiesenheu (max. sechs Raufutter fressende Großvieheinheiten) dürfen auf den extensiveren Teilbereich b nur solange verteilen, bis etwa 2/3 der Fläche abgewidet wurde (ab Mitte 20 bis 30 3 Weidereif). Danach sind sie auf die weiterhin intensiver genutzte Fläche a zu treiben. Dort darf, falls notwendig, auch eine Zufütterung erfolgen. Nach dieser Ruhepause kann die Extensivweide 2 b wieder beweidet werden. Je nach Aufwuchs kann diese Fläche zwei- bis dreimal pro Weideperiode genutzt werden. Insgesamt darf dort die Fläche 2 b 40 Tage lang pro Weideperiode beweidet werden (das entspricht 3 jeweils etwa 14 Tage andauernden Weidegängen). Pflegemaßnahmen (z. B. Nach), können bei verstärkten Auftreten der Ackerkratzdistel und ähnlich lästiger Kräuter notwendig werden. Beide Flächen werden nicht gedüngt (auf der Teilfläche a findet eine Mährotationsdünger über die Zufütterung statt). Die Flächen werden nicht mit Bioziden behandelt und die Tiere dürfen sich nur während günstiger Bodenbedingungen auf Teilfläche b aufhalten.

- Fläche 3

Der Feuchtbereich wird in seinem Bestand erhalten und weitestgehend der Sukzession überlassen. Zum Erhalt des Feuchtbereichs muß die Wasserzuleitung gewährleistet sein (Freihalten bzw. Instandhalten der Zuleitungen) und die Fläche muß regelmäßig von Müllablagerungen gesäubert bzw. vor Abtragungen geschützt werden. Außer den Maßnahmen zur Wegesicherheit werden Pflegemaßnahmen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

- Fläche 4

Der Schloßteich wird saniert und naturnah angestaltet. Die Sanierung muß vor allem auf eine Verbesserung der Wasserqualität abzielen. Die freie Wasserfläche wird zugunsten eines Röhrichtzaunes verkleinert; die Ufer werden flach ausuferend angelegt. Deshalb den Teiches schließt sich das Röhrichtzaun ein Gebüsch aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen (gem. Pflanzenlisten) an; dieser Bereich wird unzugänglich gemacht, um Störungen fernzuhalten.

- Fläche 5

Der Teich im Forstort wird vergrößert und naturnah gestaltet. Die Böschungen zur Straße hin werden mit Gabionen befestigt und mit Arten der Pflanzenlisten bepflanzt. Die verbleibenden Flächen werden extensiv gepflegt und als artenreiche Frischwiese entwickelt.

4.2 Sonstige Maßnahmen und Regelungen

- Als Ausgleich für die im Zuge des Straßenneubaues unvermeidende Waldfläche ist Wald in der 2-fachen Flächengröße, insgesamt 4.000 qm, neu als naturnah zu bewirtschaftender Mischwald anzulegen. Das Nähere regelt das Verfahren gemäß § 11 Hessisches Forstgesetz.
- Bei den Bau der "Gänsbergspange" ist der seitlich angrenzende Bauabstand weitestgehend zu erhalten.
- Zur Minimierung der Eingriffsfläche werden die Baugebiete möglichst nur von der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche aus durchgeführt.
- Die Baustelleneinrichtung und die Ablagerung von Erdaushub für die Bauabschnitte "Gänsbergspange" werden außerhalb der in Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen vorgenommen.
- Die nicht mehr benötigten Teile der alten Fahrbahn der Escher Straße werden entsiegelt, rekultiviert und mit Bäumen und Sträuchern den Pflanzenlisten bepflanzt.
- Die neuen Böschungen werden entsprechend den landschaftspflegerischen Begleitplänen mit Gehölzen der Pflanzenlisten bepflanzt.
- Der bestehende Bauabstand auf den festgesetzten Waldflächen wird mit Bäumen 1. Ordnung der Pflanzenlisten ergänzt.
- Der Eingang in den Erholungsbereich Tiergarten erfolgt künftig nicht mehr von der vorhandenen Treppenanlage aus, sondern wird nach Norden verlegt; durch geeignete Pflanzmaßnahmen und Abgrenzungen werden die Störungen in Bereich der festgesetzten Waldflächen durch Fußgänger unterbunden.
- Der Wildbodenbestand im Bereich der "Gänsbergspange" wird so ausgebildet, daß er auf der Ostseite Deckungsmöglichkeiten für Tiere bietet.
- Die Straßenbeleuchtung wird mit Bewuchsunterbrüchen ausgestattet, die keine Insekten anlocken.
- Die Straßenoberdecke im Bereich des Forstortgrundstückes wird möglichst nahezu für den vorhandenen Teich vorgenommen; im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung wird ein detailliertes Mähdichtenprogramm erstellt, das u.a. die Erskeierung der Amphibien für die Dauer der Bauarbeiten vorsieht.
- Im Bereich der festgesetzten Waldflächen werden Wüst- und Fledermausquartiere an geeigneten Standorten bereitgestellt.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß während der Bauschlohnen keine schädlichen Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaft des Wolfsbaches entstehen.

5. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Neubauten bzw. bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die nach der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes genehmigt werden gemäß § 9 Abs. 1 ZIFF. 24 BauGB (Die Flurstücke 99, 100/1 und 101/1 sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen):

a) Bei Objektplanungen in Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 56-66 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u. ä.
- erf. R'w,res = 30 dB
- bei Büroräumen und ähnlichen erf. R'w,res = 30 dB
- und bei Bettenräumen in Krankenanstalten erf. R'w,res = 35 dB

b) Bei Objektplanungen in Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 61-65 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u. ä.
- erf. R'w,res = 35 dB
- und bei Büroräumen und ähnlichen erf. R'w,res = 30 dB
- und bei Bettenräumen in Krankenanstalten erf. R'w,res = 40 dB

c) Bei Objektplanungen in Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 66-70 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
- erf. R'w,res = 40 dB
- bei Büroräumen und ähnlichen erf. R'w,res = 35 dB
- und bei Bettenräumen in Krankenanstalten erf. R'w,res = 45 dB

d) Bei Objektplanungen in Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 71-75 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
- erf. R'w,res = 45 dB
- und bei Büroräumen und ähnlichen erf. R'w,res = 40 dB
- und bei Bettenräumen in Krankenanstalten erf. R'w,res = 50 dB

e) Der in Einzelfall erforderliche Schallschutzwert für die Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, zu berechnen und bei der Bauausführung zu realisieren.

f) Im Zuge der Siedlungsentwicklung können aufgrund der sich aus der Bebauungsstruktur ergebenden zusätzlichen abschirmenden Wirkung im Einzelfalle geringere Gerbäudeschallpegeln an den Fassaden/ Fassadenabschnitten einstehen. Im Rahmen eines objektbezogenen Schallschutznachweises können daher geringere Gerbäudeschallpegeln der Planung zugrundegelegt werden, wenn hierbei ein niedrigerer "maßgeblicher Außenpegel" in Zusammenhang mit einer Schallquellen nach der Maßgabe der DIN 4109 im Rahmen des Schallschutznachweises nachgewiesen werden kann.

Pflanzenlisten

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nachrichtliche Darstellungen

Die innerhalb der Straßenflächen dargestellten Verkehrsinseln, Markierungen u. ä. sind nachrichtlich aus der Straßenplanung übernommen und sind unverbindlich.

Nachrichtlich übernommen sind die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes des Wolfsbaches und des Wörsbaches, die Schutzzone 3 des Trinkwasserschutzgebietes "Eisenbach-Wörsfelsrücken" sowie die Einzellagen, die dem Denkmalschutz gemäß Denkmalbuch des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege unterliegen.

Hinweis:

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Idstein
- Baumschutzsatzung – sowie für Teile des Geltungsbereiches die "Bauordnung der Stadt Idstein über die über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein" in der jeweils gültigen Fassung.

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

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, rechtskräftig am 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, rechtskräftig am 01.08.1994
- Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

Verlaufsprotokoll

Aufstellungsvermerk
Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 25. Feb. 1999.
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 3. März 1999

Bürgerbeteiligung
Beteiligung der Bürger durch Bürgerversammlung am 27. Mai 1999.
ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung durch Abdruck in der Idsteiner Zeitung am 15. Mai 1999

Fristsetzung
Die Stellungnahme erfolgte gemäß öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung 4. März 2000
in der Zeit 13. März 2000 bis einschließlich 13. April 2000

Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 29. März 2000

Vermerk über den Satzungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. Juli 2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Idstein, den 10. Juli 2000
H. Müller (Bürgermeister)

Vermerk über die Bekanntmachung der Satzung
Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 28. September 2000
Der Bebauungsplan ist somit am 28. September 2000 rechtsverbindlich geworden.
Idstein, den 28. September 2000
H. Müller (Bürgermeister)

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke in Plangrund mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Bad Schwalbach, den 15. Juli 2000
Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
In Auftrag

Stellvertretende Regierungsvermessungsrat

Siehe Stellungnahme vom 06.07.2000
Az.: VR2-6.4.6.0/01-1020/00 23
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Bebauungsplan der Stadt Idstein

"Gänsbergspange" – Teil 1

Stadt Idstein – Kern

Maßstab 1 : 500 / 1 : 1.000

Stadt Idstein, den .....

RENATUR Büro für Landschaftsplanung