

# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "Himmelsgasse - Am Hexenturm"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740),  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Fl. 10** 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 **WB** Besonderes Wohngebiet
- 1.2.1.2 **MI** Mischgebiet
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.3.1 **z.B. III** als Höchstmaß
- 1.2.2.3.2 **z.B. II-III** als Mindest- und Höchstmaß
- 1.2.2.3.3 **z.B. (II)** zwingend
- 1.2.2.4 **TH<sub>max.</sub>** Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:
- 1.2.2.4.1 **TH<sub>max.</sub>** Maximale Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 **FH<sub>max.</sub>** Maximale Firsthöhe
- 1.2.2.4.3 **OK<sub>Geb.</sub>** Oberkante Gebäude: Eine Überschreitung durch betriebstechnische Anlagen und Brüstungen zur Absturzrisikoreduzierung bis zu einer Höhe von 1,5 m ist zulässig.
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien**
- 1.2.3.1 **g** geschlossene Bauweise
- 1.2.3.2 **Baumlinie**
- 1.2.3.3 **Baugrenze**
- 1.2.4 **Flächen für den Gemeinbedarf**
- 1.2.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Jugendzentrum
- 1.2.5 **Verkehrsflächen**
- 1.2.5.1 **Straßenverkehrsfläche**
- 1.2.5.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:**
- 1.2.5.2.1 **P** Parkdeck (2-geschossig)
- 1.2.5.3 **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:**
- 1.2.5.3.1 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- 1.2.5.3.2 **Ein- und Ausfahrtsbereich**
- 1.2.6 **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- 1.2.6.1 **Trafostation der Syna GmbH (wird verlegt)**
- 1.2.7 **Grünflächen**
- 1.2.7.1 **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage**
- 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.8.1 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 1.2.9 **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- 1.2.9.1 **Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**
- 1.2.9.2 **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**
- 1.2.10 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.10.1 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:**
- 1.2.10.1.1 **St** Stellplätze
- 1.2.10.1.2 **Ga** Garagen
- 1.2.10.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung**
- 1.2.10.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- 1.2.10.4 **HOhenpunkt in m über NN (Bestand)**
- 1.2.10.5 **Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**
- 1.2.10.6 **Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Mischgebietes zu belastende Fläche**

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO und § 4a Abs. 4 BauNVO gilt für das besondere Wohngebiet:
  - Im Erdgeschoss sind Wohnungen, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
  - Im Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig.
 Alle anderen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet:
  - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO:
  - Die innerhalb des besonderen Wohngebietes festgesetzte Baulinie kann bei historischen Gebäuden gemäß Bestand überschritten werden. Bei anderen Gebäuden ist für Erker, Ausragungen der Obergeschosse, Außentreppe und Vorplätze (Hauseingang) ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu 1,20 m zulässig.
- 2.3.2 Innerhalb des Mischgebietes ist ein Zurückspringen von der festgesetzten Baulinie für notwendige Flucht- und Rettungswege zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie durch Balkone ist zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Es gelten die Bestimmungen der „Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein“ in der in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung, soweit für das Gebiet mit der lfd. Nr. 3 nachfolgend keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen werden.
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:
  - Es sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 45° vorgeschrieben. Krüppelwalme sind zulässig. Ausnahmsweise können Mansarddächer und Walmdächer sowie andere Dachneigungen zugelassen werden. Für untergeordnete Dachflächen können im Übrigen ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden. Drempele sind, soweit nicht historischer Bestand, unzulässig. Historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten. Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 50 cm, am Ortsgang 30 cm.
  - Als Dachaufbauten sind Satteldach-, Pult- und Flachdachgauben sowie Zwerchhäuser zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/4 der gesamten Hausbreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel beträgt mindestens 1,50 m, Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachloggien u. ä. sind nicht zulässig. Ausnahme: Ausstiegsluken bis 50 cm x 60 cm für Schornsteinfeger.
  - Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Naturschiefer, altddeutsche Deckung und rote Biberschwanzziegel aus Ton zu verwenden. Wenn stadsgeschichtliche und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, können auch Kunstschiefer in Form und Farbe von Naturschiefer (Denkmalplatte) und rote Tonfaßziegel zugelassen werden. Alle Kehlen, Grate und Dachanschluss sind bei Schiefer- und Biberschwanzdeckung in den vorgenannten Schieferarten auszuführen.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Gestaltung von Fenstern und Türen:
  - Es sind nur Einzelfenster in rechteckig stehenden (höher als breit) Format zugelassen. Fenster sind aus Holz und farblosem Flachglas herzustellen. Für die Verglasung von Treppenhäusern sind auch Metallfassungen zulässig. Haustüren sind als geflederte und profilierte Holztüren herzustellen. Ausnahmsweise können auch Haustüren aus Metall zugelassen werden.

### 4 Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Denkmalschutz Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Erdengriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG, die im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens oder einer separaten denkmalrechtlichen Genehmigung zu überprüfen sind. Bei Verfahren nach § 56 HBO muss das Vorhaben rechtzeitig vorher mit einem denkmalrechtlichen Antrag bei der Unteren Denkmalbehörde, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach beantragt werden.

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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.12.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.05.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.10.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2014 bis einschließlich 17.11.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

### Ausfertigerungsvermerk:

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 02.11.2016

Bürgermeister



### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 13.11.2016

Idstein, den 04.11.2016

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Lützen - Tel. 66403 / 9537-0, Fax: 9537-30  
 Stadt Idstein, Kernstadt  
 Bebauungsplan "Himmelsgasse - Am Hexenturm"  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
 Satzung

Stanz: 29.04.2016  
 21.08.2016  
 12.08.2015  
 Bearbeitet: Späth  
 CAD: Roofing, Forber  
 Maßstab: 1 : 500