TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurnummer z.B. Flur 32 — FL.32

Parzellengrenze vorhanden

Parzellennummer z.B. Nr. 240 — 240

Mögliche Gebäudeform und geplante Grundstücksgrenze

Überdachter Warteplatz Omnibushaltestelle

Streuobstbestand

Abgrenzung der geplanten Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III A

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, BGBl. I, S. 2256 und den erfolgten Änderungen vom 3.12.1976, BGBl. I, S. 3281 sowie vom 6.07.1979, BGBl. I, S. 949; sowie Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, BGBl. I, S. 2253, gem. Überleitungsvorschriften § 233 BauGB.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, BGBl. I, S. 1763.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981, BGBl. I, S. 833.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977, GVBl. I, 1978 S. 1.
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 23.01.1977, GVBl. I, S. 102.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.1981, GVBl. I, S. 66, durch Gesetz vom 6.03.1985 (GVBl. I, S. 57).

0. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 (7) BBauG)

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 3, 4, 16 und 17 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet — WR
In den als WR-Gebiet festgesetzten Flächen sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden u. nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

1.2 Pro Haus sind max. zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

Hinweis:
Eine Doppelhaushälfte ist im Sinne dieser Festsetzung ein Haus. (14)

1.3 Allgemeines Wohngebiet — WA
Zulässig sind Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten (§ 9 (1) 7 BBauG)
In den Erdgeschossen dieser Gebäude sind außer Wohnungen nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 9 (3) BBauG und § 4 (2) 2. BauNVO). Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 (7) BauNVO).

1.4 Bezeichnung der Bauflächen unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung oder der Bauweise. — A

1.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.

1.6 Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung und der Bauweisen in den einzelnen Teilbereichen:

Art der Nutzung	Bezeichng. der Baufläche	Bauweise	Geschoßzahl	max. zul. GRZ / GFZ	Dachform
WR	A	E	I-IIA	0.4 (0.7)	D
	B1	D	(IIA)	0.4 (0.7)	S
	B2	D	(II)	0.4 (0.8)	S
	C	ED	E I-IIA / D (IIA)	0.4 (0.7)	D / S
	D	H	(II)	0.4 (0.8)	S
	E	g	(II)	0.4 (0.8)	S
WA	F	g	(III)	0.4 (0.9)	S

Hinweis auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3., Dachformen

Satteldach — S

Satteldach oder bei eingeschossigen Häusern Walmdach zulässig — D

1.6.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die der HBO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

1.6.2 Ausnahmeregelung
Krüppelwalme bei Satteldächern sind zulässig, **wenn die Länge der Dachschräge, gemessen in Firsthöhe, zwischen Außenkante Giebelwand und Anschnittpunkt der Schräge im First, nicht mehr als 2,00m beträgt. Die Neigung der Dachschräge** darf 40 - 50 Grad betragen (s. Skizze).

First — ≤ 2,0 m — 40° - 50° — Giebelwand

(15)

1.7 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindergarten

1.8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

1.9 Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0.9

1.10 Zweigeschossige Gebäude als Höchstgrenze mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Dachgeschoß als Vollgeschoß) — IIA

1.11 Geschoßzahl zwingend z.B. II - A - geschossig

1.12 Zweigeschossig zwingend

1.13 Dreigeschossig zwingend

I. förmliche Änderung

Kennzeichnung des Bereiches der I. förmlichen Änderung (5)

Hinweis:
Die Ziffer bezeiht sich auf den entsprechenden Vermerk in der Begründung.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE
(§ 9 (2) BBauG und 16 (3) BauNVO)

2.1 Höhenlage der Vollgeschosse, Sockelhöhen und Geländeanschlüsse.

2.1.1 Im Bebauungsplan ist die maximale Sockelhöhe, abhängig vom jeweils vorgefundenen Höhenverhältnis zwischen Straße und Geländeniveau, sowie den Kanalanschlußhöhen als Höhenangabe ü. NN. der OK. Fertigfußboden (OKFF) des Eingangsgeschosses festgesetzt.

Das Eingangsgeschoß ist stets das untere Vollgeschoß (Erdgeschoß).

max. zulässige Höhe ü.NN. des Eingangsgeschosses, z.B. 320,0 m — 20.00

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage

Ausnahmsweise kann in Einzelfällen eine Überschreitung der Maximalhöhen zugelassen werden, wenn eine Entwässerung des unteren Wohngeschosses bzw. Kellergeschosses im Freispiegelgefälle nicht mehr möglich ist und somit eine Hebeanlage erforderlich würde.

2.1.2 Ausnahmeregelung
Bei einer anderen, als im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksteilung, kann die Höhenlage auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen gemittelt werden. (16)

2.1.2 Der sichtbare Gebäudesockel darf bei I-II-gesch. Ein- und Zweifamilienhäusern maximal betragen (Höhe zwischen Geländeanschnitt u. OKFF. Eingangsgesch.):

- bei den hangseits erschlossenen Häusern: an der Straße 0,4 m, zum Garten 1,2 m
- bei talseits erschlossenen Häusern: an der Straße 0,8 m
- bei den quer zum Hang erschlossenen Häusern: an der Talseite 0,8 m

Durch unterschiedliche Geländeneigungen entstehende höhere Gebäudesockel sind durch Bodenauffüllungen im Vorgartenbereich und im Bauwich (weich modelliert) auf die maximal zulässigen Höhen anzugleichen; an der Straße ist jedoch mindestens auf vorh. Straßenhöhe aufzufüllen. Zur Gartenseite sind Anschüttungen für Terrassen nur zulässig, wenn ihre Höhe am tiefsten Punkt 1,2 m über vorhandenem Gelände nicht übersteigt, andernfalls ist das Gebäude entsprechend tiefer anzuordnen. Böschungswinkel dürfen nicht steiler als 1:4 ausgeführt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

HANGSEITS ERSCHLOSSENE HÄUSER — Unteres Wohngeschoß = Eingangsgeschoß — max. Höhe ü.NN. OKFF. des Eingangsgeschosses, z.B. 320,0 — SH = max. 1,2 m — SH = max. 0,4 m — Str.

TALSEITS ERSCHLOSSENE HÄUSER — Unteres Wohngeschoß = Eingangsgeschoß — max. Höhe ü.NN. OKFF. des Eingangsgeschosses, z.B. 320,0 — SH = max. 0,8 m — Str.

QUER ZUM HANG ERSCHLOSSENE HÄUSER — Unteres Wohngeschoß = Eingangsgeschoß — max. Höhe ü.NN. OKFF. des Eingangsgeschosses, z.B. 320,0 — SH = max. 0,8 m

SH = Sockelhöhe
Ga = Garage
K = Kellergeschoß

2.1.3 Die Sockelhöhe gemäß 2.1.2 darf bei den III-gesch. Gebäuden innerhalb des WA-Gebietes (Bauflächen 'F') am Eingang max. 0,40 m betragen (s. auch Ziff. 2.2.2 b).

2.1.4 Abgrabungen zur Belichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bei hangseits und quer zum Hang erschlossenen I-II-gesch. Ein- und Zweifamilienhäusern an den zur Straße abgewandten Seiten möglich, wenn die Höhendifferenz zwischen darüberliegendem ersten Vollgeschoß und dem vorhandenen Gelände mehr als 1,0 m beträgt. Der Ausbau der Untergeschoßebene zu einem weiteren Vollgeschoß ist nicht zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:4 ausgeführt werden; Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Unteres Vollgeschoß — Aufenthaltsräume im Untergeschoß (kein Vollgesch.) — H ≥ 1,0 m zwischen unterem Vollgeschoß und vorhandenem Geländeanschnitt — zulässige Abgrabung an den straßenabgewandten Seiten

2.1.5 Bei den dreigesch. Gebäuden innerhalb des WA-Gebietes (Bauflächen 'F') sind Abgrabungen an den straßenabgewandten Talseiten zulässig, wenn die Geschoßebenen gem. Ziff. 2.2.2 b versetzt angeordnet werden.

2.1.6 Festgesetzte Höhenlage des Geländes bzw. der geplanten Verkehrsfläche, z.B. 320,0 m ü.NN. — 20.00

2.2 Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie Drempelausbildung

Es gelten die in den Skizzen angegebenen Maximalhöhen, jeweils gemessen von der im B.-Plan festgesetzten Höhe ü. NN. des OKFF. des Eingangsgeschosses = ± 0,00.

2.2.1 II - geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser

a) bei II-geschossigen Gebäuden mit bes. Festsetzung der Geschoßanordnung (im Plan mit "IIA" bezeichnet), gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.
±0,00 = OKFF.Erdgeschoß im Plan festgesetzte Höhe ü. NN., z.B. 320,0
DG = Vollgeschoß — max. + 8,5 m — + 4,5 m — ± 0,0 m — SH — Str. — II A - geschossiges Gebäude — SH = Sockelhöhe

b) bei II-geschossigen Gebäuden (im Plan mit "II" bezeichnet), gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.
SH = Sockelhöhe
DG = kein Vollgeschoß — max. +10,0 m — + 6,0 m — ± 0,0 m — Str. — II - geschossiges Gebäude

2.2.2 III - geschossige Gebäude für den Geschoßwohnungsbau innerhalb des WA-Gebietes (Bauflächen 'F')

a) Erdgeschoß = Eingangsebene, z.B. bei gewerbl. Nutzung des EG (Läden)
±0,00 = OKFF. Erdgesch., im Plan festgesetzte Höhe über NN., z.B. 320,0 m
max. +14,0 m — + 9,5 m — z.B. 320,0 m ± 0,0 m — SH max. = 0,40 m

b) bei halbgeschossig zur Eingangsebene versetzten Geschossen
Dachgesch. = Vollgeschoß — Sockelgeschoß kein Vollgesch. — max. +14,0 m — + 9,5 m — z.B. 320,0 m ± 0,0 m — SH max. = 0,40 m
±0,00 = Eingangsebene, im PLan festgesetzte Höhe über NN., z.B. 320,0 m

In diesem Fall ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß auszubauen. Eine Wohnnutzung im Sockelgeschoß zur Talseite ist möglich. Sollte es sich im Einzelfall bei diesem Geschoß um ein Vollgeschoß im Sinne § 2 (4) HBO handeln, ist dieses nicht auf die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Geschosse anzurechnen. (s. auch Ziff. 4. - bauordnungsrechtl. Festsetzungen).

2.2.3 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Traufhöhe (auch Drempelhöhe) Schnittpunkt OK. Dachhaut - Aussenkante Fassade

Ausnahmen bilden Traufhöhen über Dacheinschnitten, u.a. bei Terrassen bzw. Dachloggien. Die Länge des Dacheinschnittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteiles darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen.

a = max. zul. Höhe
b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringendem Gebäudeteil

Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden.

Die Länge des herabgezogenen Dachteils darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.

3. BAUWEISE
(§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.1.1 nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand — E

3.1.2 nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, wenn nicht durch eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenze eine Doppelhausbebauung gefordert wird (einseitige Grenzbebauung) — ED

3.1.3 nur Doppelhäuser (einseitige Grenzbebauung) — D

3.1.4 nur Hausgruppen aus mind. drei aneinander gereihten Häusern (bis max. 50 m Länge) — H

3.2 Geschlossene Bauweise (Bauzeile über 50 m Länge) — g

4. BAULINIE, BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO)

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

Die Festsetzung entfällt!
4.3 Baulinie auf der Grundstücksgrenze - Festsetzung einer Grenzbebauung bei offener Bauweise (z.B. Doppelhäuser) (17)

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche — nicht überbaubare - überbaubare Grundstücksfläche

4.5 Von Überbauung im 1. Vollgeschoß freizuhaltende Flächen (Fußgängerpassage)

4.6 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Idstein

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Main-Kraftwerke (MKW)

5. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN - NEBENANLAGEN (18)
(§ 9 (1) 4 BBauG sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nur auf den ausgewiesenen Standorten zulässig. Die innerhalb der überbaubaren Flächen dargestellten Standorte (Flächen) sind unverbindlich.

5.2 Stellplatz — St

5.3 Garagen z.B. für 2 PKW — Ga 2

5.4 Gemeinschaftsstellplatz z.B. für 8 PKW — GSt 8

5.5 Gemeinschaftsgaragen z.B. für 8 PKW — GGa 8

5.6 Festsetzung der Zu-u. Ausfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen

5.7 In Ergänzung der Stellplatz-Satzung der Stadt Idstein wird festgesetzt:
Für freistehende Einfamilienhäuser sind zwei Garagen oder mindestens eine Garage und ein Einstellplatz pro Wohnungseinheit (WE) zu schaffen. Wird zunächst nur eine Garage gebaut, so ist diese, wenn im Bebauungsplan nicht anders vorgesehen, auf der Grenze zu errichten. Der Einstellplatz anstelle der zweiten Garage ist neben der Garage auszuweisen. Nur in Ausnahmefällen kann bei zu geringer Grundstücksbreite der Stellplatz auch neben der Garagenzufahrt errichtet werden.

Häuser mit zwei Wohnungen müssen mindestens zwei Garagen und einen zusätzlichen Stellplatz neben den Garagenzufahrten aufweisen.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m und maximal 7,0 m von der Gehweghinterkante aufweisen, soweit im Bebauungsplan nicht tiefere Abstände vorgesehen sind.

Garagen zu öffentlichen Wege- oder Grünflächen können von der Grundstücksgrenze abgerückt werden, auch wenn im Bebauungsplan eine Grenzbebauung vorgesehen ist.

In einem solchen Fall können die Garagen in den Hauskörper einbezogen werden. Der Abstand zwischen der Garage und seitlicher Grundstücksgrenze muß dann mindestens 3,0 m betragen.

5.9 Im Geschoßwohnungsbau (Bauflächen "F") sind 1,5 Stellplätze pro WE auf privaten Grundstücken zu schaffen.

Mehr als die im Plan ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätze sind nicht zugelassen. Sämtliche weiteren geforderten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

5.10 Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind, sofern im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, unzulässig.

In den Garagenbaukörper kann zur Gartenseite hin ein Abstellraum für Gartengeräte einbezogen werden. Die Länge des Garagengebäudes ist jedoch auf max. 8,5 m zu beschränken.

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BBauG)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenverkehrsflächen mit Flächen für Begleitgrün

6.3 Geh- oder Radweg

6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Wohnstraßen im Sinne des § 42 STVO vom 21.07.1980

6.5 Planstraßen — A B C

6.6 Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (öffentl. Parkflächen z.B. für 6 PKW) — P 6

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 (1) 12 BBauG)

7.1 Elektrizitätsversorgung (Umformerstation)

7.2 110-KV-Freileitung mit Schutzstreifen

8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BBauG)

8.1 Öffentliche Grünfläche

8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz (Spielwiese)

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 (1) 17 BBauG)

9.1 Lärmschutzwall zwischen östlicher Querspange und Wohngebiet mit Höhenangaben über NN., z.B. 325,0 m. — 25.00

Eine Verschiebung des Fußpunktes des Lärmschutzwalles in Richtung "östliche Querspange" ist zulässig. Eine Veränderung der Wallhöhe bis zu +/- 0,80 m ist zulässig. Auf der Wallkrone ist zur Erzielung der erforderlichen Abschirmwirkung die Errichtung einer Lärmschutzwand h max. 1,20 m zulässig. (19)

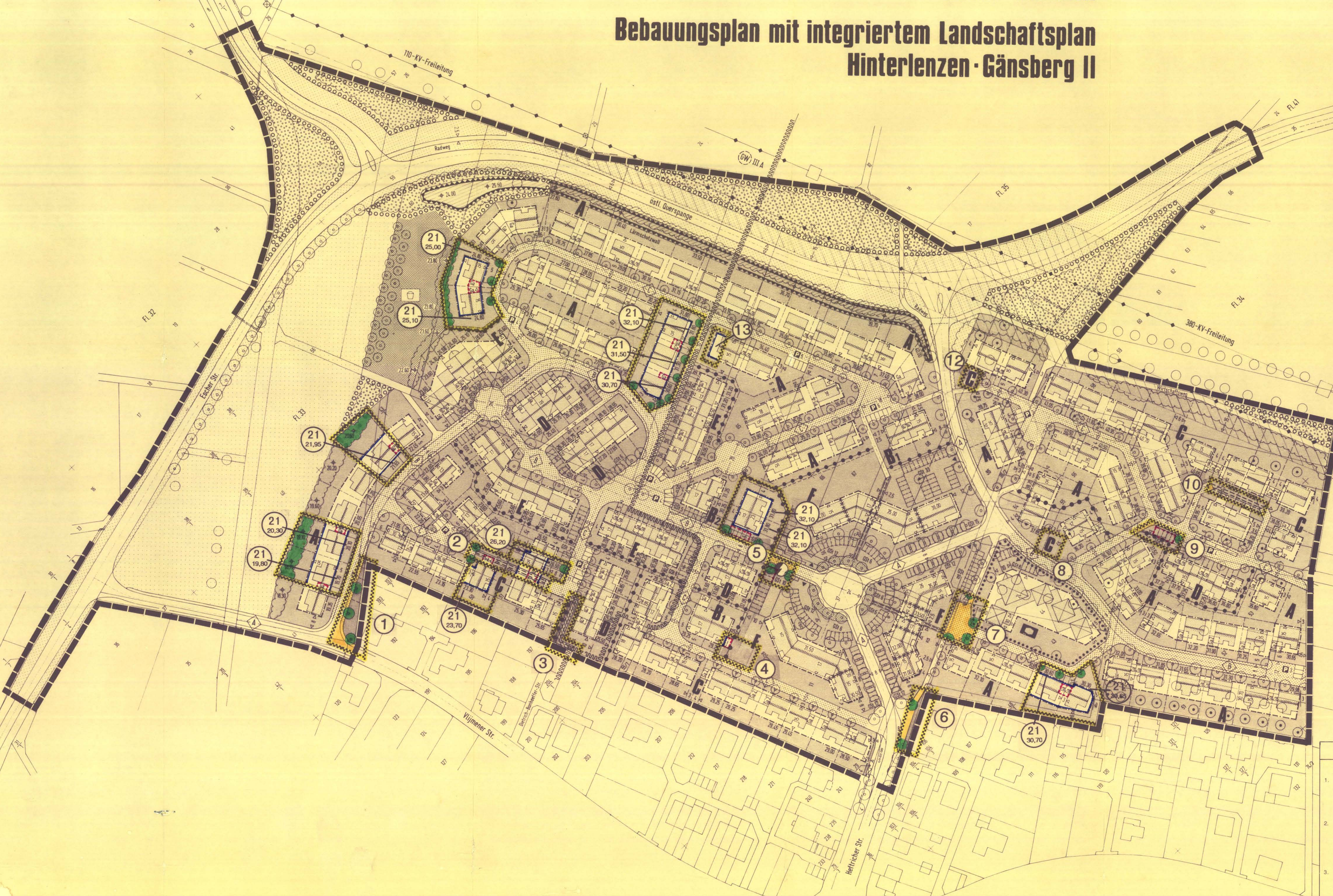
h max. 1.20 m — +/- 0,80 m — EG 329.5 — ca 12.5 — 25.0 — LÄRMSCHUTZWALL ca 6.5 — BAUGRUNDSTÜCK ca 35.0 — ca 5.5 — ÖSTLICHE QUERSPANGE 6.0

unverbindliche Systemskizze

10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
(§ 9 (1) 18 BBauG)

Stadt Idstein

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Hinterlenzen - Gänsberg II



TEIL C - ALLGEMEINE HINWEISE

1. Das Baugebiet liegt teilweise in der voraussichtlichen Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungs-Anlage Tiergarten. Die im Verfahren befindliche Teilfläche ist im Plan ausgewiesen. Für diese Teilfläche ist das DVGW - Arbeitsblatt W 101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - zu beachten.

2. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten beauftragten Firmen die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschrift VBG 37 § 16 Abs. 1 - 3 ("Bestehende Anlagen") sowie VBG 40 § 39 Abs. 1 und 2 ("Arbeiten in der Nähe von Freileitungen") zwingend vorzuschreiben.

3. Auf die Einhaltung der im Plan angegebenen NN.-Höhen für Bodenmodellierungen an den Siedlungsrändern bzw. des Lärmschutzwalles wird besonders hingewiesen.

Zur restlosen Wiederverwendung des Erdaushubes sind darüber hinaus auf den Grundstücken Anschüttungen zur Geländegestaltung vorzunehmen.

Genehmigungsverfahren der 1. Änderung

I. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. Mai 1990 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Idstein, den 16.01.1992

Der Magistrat
[signature]
H. Müller
Bürgermeister

II. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung entfällt laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 3. Mai 1990

Idstein, den 16.01.1992

Der Magistrat
[signature]
H. Müller
Bürgermeister

III. Öffentliche Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25. Juni 1990 bis 25. Juli 1990 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 15. Juni 1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 16.01.1992

Der Magistrat
[signature]
H. Müller
Bürgermeister

IV. Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung am 12. Dezember 1991 beschlossen.

Idstein, den 16.01.1992

Der Magistrat
[signature]
H. Müller
Bürgermeister

V. Genehmigungs- / Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 13.04.1992
IV/34-61d 04/01 — Idstein-16
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
[signature]

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 16