

**TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT - BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

**11.1. Bodenversiegelung**  
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden; mit Ausnahme der Fahrbahnen (Verkehrsräume) sind Bodenversiegelnde Decken generell unzulässig.

**11.2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung: Feldholzinsel**

**11.3. Anzupflanzende Bäume und Sträucher**

**11.4. Schutzzone im Bereich der 110-kV-Freileitung**  
Innerhalb der Schutzzone unterliegt die Bepflanzung einer Höhenbeschränkung von H<sub>max</sub> 2,5 m über vorhandenem Gelände.

**11.5. Einzelfestsetzungen für Bepflanzung**  
Soweit die festgesetzten Bepflanzungen Privatgrundstücke betreffen, sind diese mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahme vom jeweiligen Eigentümer herzustellen.

Die Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie die Bepflanzung des Lärmschutzwalles auf privaten Grundstücken ist vom jeweiligen Eigentümer zu gestatten, die Pflege ist zu übernehmen.

**11.5.1. Bäume im Straßenraum**  
Es sind folgende Arten zu verwenden:  
Bäume 1. Größenordnung (Höhe über 20 m):

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Bäume 2. Größenordnung (Höhe 10-20 m):

Prunus avium (Vogelkirsche)  
Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

**11.5.2. Bepflanzung des Siedlungsrandes** (Übergangsbereiche zur freien Landschaft).

Soweit die Höhenbeschränkung innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung es zuläßt, sind folgende Arten zu verwenden:

**Bäume**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)

**Sträucher**  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffel, Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Rosa canina u. ssp. (Hundsrose)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

**11.5.3. Bepflanzung des Lärmschutzwalles**  
Folgende Arten sind zu verwenden:

**Bäume**  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)

**Sträucher**

Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus (Weißdorn-Arten)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rosa canina u. ssp. (Hundsrose)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

**11.5.4. Bepflanzung von Feldholzinseln**

Soweit die Höhenbeschränkung innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung es zuläßt, sind folgende Arten zu verwenden:

**Bäume**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)

**Sträucher**  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffel, Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Rosa canina u. ssp. (Hundsrose)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

**11.5.5. Ersatzmaßnahmen für entfallende Obstwiesen**

Es sind vornehmlich folgende Obstsorten zu verwenden:  
**Apfelsorten**  
Baumrösche Ontario  
Pflaumen- und Zwetschgensorten  
Anna Späth  
Große Grüne Reneklade  
Die Arten sind im Verhältnis  
Apfel : Birne : Pflaume : Kirsche  
2 : 1 : 2 : 1  
vorzusehen.

**11.6. Zu erhaltender Streuobstbestand**

Die durch dieses Symbol gekennzeichneten Gehölzbestände sind im Sinne der Pflege und Entwicklung der Landschaft zu schützen und zu pflegen.

**11.7. Generell ist abgängiger Obstbaumbestand im Bereich der Baugrundstücke durch artgleiche, hochstammige Neupflanzung zu ersetzen.**

**11.8. Stufenförmige, geschlossene Bepflanzung im Gebiet G aus Bäumen und Sträuchern**

**11.9. Die Lärmschutzwand Ziff. 12.2 ist mit geeigneten Rankepflanzen zu bepflanzen**

**11.10. Der Stellplatz St.Bm im Gebiet G ist als Versickerungsfähige Holzställe (z.B. Rankenlagerschrank, Röhrenställe)**

**12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**12.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Heizungen mit flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen. Feste Brennstoffe sind nur für Feuerstätten bis zu 5 KW zulässig.**

**12.2. Schallschutzwand Höhe mind. 2,00 m. Sie muß mindestens den schalltechnischen Anforderungen nach den ZTV-Law 88 Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen im Hinblick auf das Schalldämmmaß sowie der Schallsorption entsprechen.**

**12.3. Für das Gebiet G wird der flächenbezogene Schalleistungspegel für gewerbliche Nutzungen von tags max. 55 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts max. 40 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.**

**12.4. Holzleitzun, Höhe h = 2,0 m, mit Rankegerüst zu begrünen.**

**12.5. Die Entlüftung der Geschalts- und Toilettenräume im Gebiet G darf nicht an der Gustav-Justl-Straße erfolgen.**

**13. (s. rechts neben Teil C - Allgemeine Hinweise)**

**TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 HBO)**

**1. Baugruppen mit einheitlicher Gestaltung**

Als Baugruppe gelten:  
a) Je ein Doppelhaus in den mit "D" bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung  
b) Je eine Hausgruppe in den mit "H" bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung  
c) Je eine Hauszelle im Bereich der mit "G" bezeichneten geschlossenen Bauweise in der Bebauungsplanzeichnung

**1.2. Die Einheitlichkeit der Gestaltung bezieht sich auf:**

a) Material und Farbe der Dacheindeckung und der Gesimsausbildung  
b) Material und Farbe der Fassade  
c) Material und Farbe der Brüstung an Balkonen und Loggien

Die Auswahl der Materialien sowie die farbliche Behandlung der Gebäudeteile ist innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen. Die Hausgruppen sollen innerhalb einer Straße harmonisieren.

**1.3. Wird bei mehreren Einzelbauherren oder Maßnahmeträgern einer geschlossenen Baugruppe die geforderte Einheitlichkeit der Gestaltung nicht bereits durch entsprechend aufeinander abgestimmte Bauanträge sichergestellt, so bestimmt das erste genehmigte Bauverfahren die Gestaltung der nachfolgenden dieser Gruppe.**

Überwiegt innerhalb einer geschlossenen Baugruppe die Geschößfläche eines Maßnahmeträgers die der anderen wesentlich, so sind dessen Gestaltungsabsichten auch dann mitentscheidend, wenn er nicht als erster eine Baugenehmigung erhält. Vor Erteilung der ersten Genehmigung für das Bauverfahren eines anderen sind die Vorstellungen des Maßnahmeträgers über die beabsichtigte Gestaltung einzuholen.

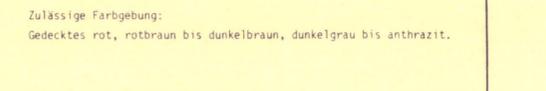
**1.4. Die geforderte Einheitlichkeit der Materialien und Farben innerhalb einer Baugruppe ist erfüllt, wenn die in den Fassadenflächen dominierenden Materialien übereinstimmen und die gewählten Farben harmonisch aufeinander abgestimmt sind, die Dacheindeckung in Material und Farbe identisch ist.**

**2. Dächer und Gesimse, Dachaufbauten und -einschnitte**

**2.1. Als Dacheindeckung von schrägen Dachflächen dürfen verwendet werden:**  
Tonziegel oder Betondachsteine, besandete Bitumen-dachschindeln sowie natürliche Materialien (z.B. Schieferplatten).

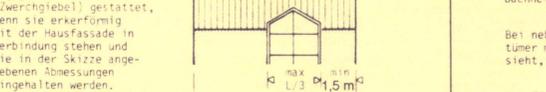
Bei winkelförmigen Gebäudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirst gerichtete Nebenfirst in seiner Höhe um mindestens 0,5 m darunter anschließen.

Zulässige Farbgebung:  
Gedecktes rot, rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrau bis anthrazit.

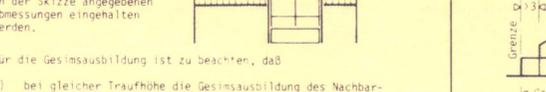


**2.2. Die Flachdächer der Straßen sind mit einer Kiesschicht zu bedecken. Eine Bepflanzung der Flachdächer statt Bekiesung ist möglich.**

**2.3. Dachgauben innerhalb der Dachfläche sind nicht gestattet. Dagegen sind Vorbauten (Zwerggiebel) gestattet, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.**



**2.4. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien sind zulässig, wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.**



**2.5. Für die Gesimsausbildung ist zu beachten, daß:**

a) bei gleicher Traufhöhe die Gesimsausbildung des Nachbargebäudes oder der Garage übernommen wird,  
b) bei ungleicher Traufhöhe mindestens um die volle Gesimsbreite darunter oder darüber anzuschließen ist.

**2.6. Bei Flachdächern sind vorgehängte Rinnen untersagt.**

**3. Dachformen (s. auch Ziff. 1.6 der planungsrechtl. Festsetzungen).**

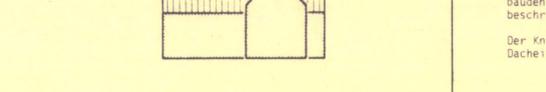
**3.1. Zweigeschossige Häuser oder eingeschossig aneinander gebaute Häuser dürfen nur mit Satteldächern ausgebildet werden.**

**3.2. Walmdächer sind nur bei eingeschossigen freistehenden Häusern gestattet.**

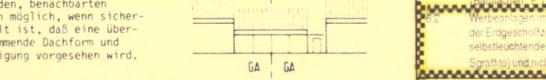
**3.3. Innerhalb einer geschlossenen Baugruppe dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.**

**3.4. Die Hauptfirstrichtung ist im Plan verbindlich festgelegt. Die Firstrichtung muß immer über Gebäudelängsachse liegen.**

Bei winkelförmigen Gebäudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirst gerichtete Nebenfirst in seiner Höhe um mindestens 0,5 m darunter anschließen.

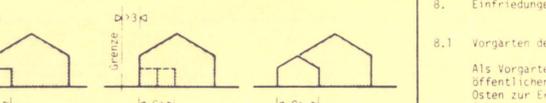


**3.5. Eine Satteldachausbildung**



Bei nebeneinander liegenden Garagen verschiedener Eigentümer müssen diese wenn der B.-Plan nichts anderes vorsieht, in einer Flucht zur Straße liegen.

Das Einbeziehen der Garage in den Hauskörper ist erwünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird. In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.



Flachdächer für Garagen sind zulässig. Überdachungen von Stellplätzen sind nur in Fällen gestattet, bei denen auf die Errichtung der zweiten Garage pro Einzelgrundstück verzichtet wird. Wird eine Überdachung (auch als Pergola) des Stellplatzes neben der Garage vorgesehen, ist in Breite und im Material des Dachgesimses auf Vorderkante der Garage anzuschließen.

**4. Vollgeschosse im Dachraum**

Soweit der Bebauungsplan dieses festsetzt, ist das letzte Vollgeschob im Dachraum zu errichten (s. Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

**5. Fassaden**

**5.1. Fassadenverkleidungen mit glasierten und sonstigen glänzenden Materialien sind unzulässig.**

Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle oder glänzende Farben sind unzulässig.

**5.2. Fassadenverkleidungen bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden sind auf vor- oder zurückspringende Bauteile zu beschränken.**

Der Kniesockel (Drempel) kann durchgehend im Material der Dacheindeckung verkleidet werden.

**6. Werbeanlagen**

**6.1. Werbeanlagen sind nur im Fassadenbereich der Erdgeschosse für die im WA-Gebiet G festgesetzten Anzeigen zulässig.**  
**6.2. Werbeanlagen im Gebiet G sind nur an der Straße der Landesstraße der Erdgeschosse zulässig. Leuchtschirmen und selbstleuchtende Reklame sind ausgeschlossen. Zulässig sind nur Wandbeschriftungen (z.B. Straßennamen) und nicht selbständig leuchtende Werbeanlagen. Anbringung ist zulässig.**

**6.3. Sockelausbildung und Geländegestaltung**

**6.4. Im Gebiet G sind Abgrabungen in einer Einzelleihe von max. 16,00 m zur Beibehaltung von Außenabstürzen an der zur Gustav-Justl-Str. zugewandten Gebäudeseite zulässig.**

**7. Einfriedigungen, Sichtschutzwände, Pergolen**

**7.1. Vorgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser**  
Als Vorgartenflächen gelten alle Flächen zwischen Haus und öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie von Norden oder Osten zur Erschließung des Grundstückes herangezogen werden (Hauszugangsseite, Garagenzufahrt).

Im Bereich der "A"- und "B"-Straßen (s. Plan) sind Einfriedigungen der Vorgärten unzulässig. Bepflanzungen mit Bodendeckern und Sträuchern dürfen maximal eine Höhe von 1,10 m aufweisen (Bäume siehe unter Ziff. 11.5.1-planungsrechtliche Festsetzungen).

Die Vorgärten im Bereich der "C"-Straßen dürfen begrenzt werden mit:  
a) Hecken bis 0,60 m Höhe ab OK. Gehweg  
b) Holzzäune bis 0,45 m Höhe ab OK. Gehweg mit horizontaler oder vertikaler Verbreiterung (keine "Jäger"-Zäune).

Mauerpfeiler und Gartentore sind im Bereich der Vorgärten nicht gestattet. Toranlagen vor den Garagenzufahrten sind unzulässig.

**8.2. Wohngärten der Ein- und Zweifamilienhäuser**

Als Abgrenzung der Wohngärten zu den öffentlichen Flächen sind mit Ausnahme der Grundstücke an den Siedlungsranden (zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen am Lärmschutzwand und Kinderspielfeld) zulässig:  
a) geschchnittene oder freiwachsende Hecken bis zu 1,80 m Höhe;  
b) Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m als zusätzliche Abgrenzung, soweit sie von den vorgenannten Pflanzungen verdeckt werden;  
c) Mauererfassungen und -pfeiler einschließlich Gartentor von maximal 1,10 m Höhe bei Grundstücken, die von Süden oder Westen über den Wohngarten erschlossen werden.  
In diesen Fällen ist nur eine Erschließung über den Garagenvorplatz möglich.  
Die Mauer kann zwischen Garagenvorplatz und Wohngarten sowie bis zu einer Länge von 2,5 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.  
d) Holzzäune mit horizontaler oder vertikaler Verbreiterung bis zu einer Höhe von 1,10 m (keine "Jäger"-Zäune).

**9. Mülltonnenstandplätze**

**9.1. In den Vorgärten gemäß Ziff. (8.1) ist im Bereich der "A"- und "B"-Straßen (s. Plan) das Aufstellen der Mülltonnen (auch in Form von Müllschränken) untersagt.**

**9.2. Im Bereich der "C"-Straßen sind freistehende Müllschränke zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante des öffentlichen Gehweges eingehalten wird und eine dichte Abpflanzung zur Straße hin und seitlich erfolgt.**

**9.3. Müllschränke können an der Straße untergebracht werden, wenn sie in Mauern, Mauerpfeilern gemäß Ziff. (8.2 c) baulich eingebunden sind.**

**9.4. Für den Geschobwohnungsbau (Bauflächen "F") sind Großbraunbehälter zu verwenden. Die Standplätze sind baulich z.B. an Garagen, Stützmauern u.ä. anzubinden und nach außen mit Mauern nicht einsehbar zu begrenzen und abzupflanzen.**

**10. Anzahl der Stellplätze**

Siehe unter Flächen für Stellplätze und Garagen (Ziff. 5. - planungsrechtliche Festsetzungen)

**8.3. Wohngärten der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Siedlungsranden**

Als Abgrenzung der Wohngärten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Kinderspielfeld sowie im Bereich des Lärmschutzwalles zur Umgehungsstraße (östliche Querspange) gelten die unter Ziff. 11.5.2 bzw. 11.5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen geforderten Pflanzungen gleichzeitig als Einfriedigung. Ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m als zusätzliche Abgrenzung ist zulässig, wenn er von den vorgenannten Pflanzungen verdeckt wird.

**8.4. Grundstücke für den Geschobwohnungsbau**

Innerhalb des WA-Gebietes (Bauflächen "F") sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig. Sichtschutzwände sind nach Maßgabe Ziff. 8.5 vorzusehen.

**8.5. Sichtschutzwände**

Feste undurchsichtige Abgrenzungen als Sichtschutz aus Holz, Ziegel- oder Kalksandsteinsichtmauerwerk, Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk sind vorzusehen:  
a) bei anliegendergrenzenden Gartenterrassen und Gartenhöfen. Höhe mindestens 1,80 m;  
b) als Begrenzung der Vorgartenflächen gegen Wohngarten zwischen Wohnhaus und Garage bzw. Nachbargarage, wenn dieser Abstand weniger als 3,50 m beträgt. Höhe 1,50 m + 1,80 m.

**8.6. Pergolen sind zulässig:**

a) über Gartenterrassen  
b) über den seitlichen Zugängen zum Hausgarten zwischen Garage und Wohnhaus;  
c) als seitliche Verbindung von Wohnhaus und Garage.

Pergolen sind aus Holz, Metall oder in Verbindung mit der Garage in Material und Farbe und in Breite des Dachgesimses der Garage herzustellen (s. auch Ziff. (3.5)).

**9. Mülltonnenstandplätze**

**9.1. In den Vorgärten gemäß Ziff. (8.1) ist im Bereich der "A"- und "B"-Straßen (s. Plan) das Aufstellen der Mülltonnen (auch in Form von Müllschränken) untersagt.**

**9.2. Im Bereich der "C"-Straßen sind freistehende Müllschränke zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante des öffentlichen Gehweges eingehalten wird und eine dichte Abpflanzung zur Straße hin und seitlich erfolgt.**

**9.3. Müllschränke können an der Straße untergebracht werden, wenn sie in Mauern, Mauerpfeilern gemäß Ziff. (8.2 c) baulich eingebunden sind.**

**9.4. Für den Geschobwohnungsbau (Bauflächen "F") sind Großbraunbehälter zu verwenden. Die Standplätze sind baulich z.B. an Garagen, Stützmauern u.ä. anzubinden und nach außen mit Mauern nicht einsehbar zu begrenzen und abzupflanzen.**

**10. Anzahl der Stellplätze**

Siehe unter Flächen für Stellplätze und Garagen (Ziff. 5. - planungsrechtliche Festsetzungen)

**VI. Inkrafttreten**

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB wurde mit Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 23. Juni 1995 örtlich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplans ist somit am 23. Juni 1995 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 06. 10. 1995

Der Magistrat  
H. Müller  
Bürgermeister

**Geometrische Eindeutigkeit**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters dem Stand vom übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 28. März 1986

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag  
P. Kier

**II. förmliche Änderung Stadt Idstein**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**Hinterlengen - Gänsberg II**

M1:1000

**PROJEKTPLAN ARCHITEKTUR UND STADTGESTALTUNG**

mit  
Dipl.-Ing. Wolfgang Mannchen  
Prof. Dipl.-Ing. Albert Speer

Heilmannstraße 34  
D-6000 Frankfurt am Main 50  
Telefon (0 69) 58 35 42

Fertigstellung: 6.03.1987

Änderungen/Ergänzungen:  
21.11.1991  
13.01.1992  
31.10.1994  
16.03.1988  
21.12.1994  
29.01.1990  
24.02.1995  
25.03.1991  
01.03.1995  
03.07.1991

Landschaftsarchitekt  
Karl-Heinz Bergs