

**TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**11.1 Bodenversiegelung**  
Grundstückzufahrten und -wege 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: Feldholzeinzel**

**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 Straußenraum**  
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)  
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 Feldholzeinzel**

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)

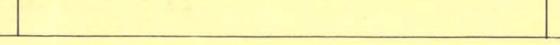
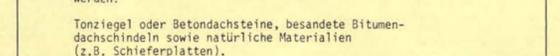
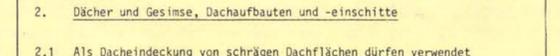
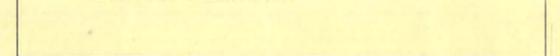
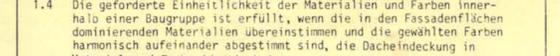
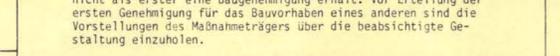
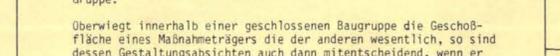
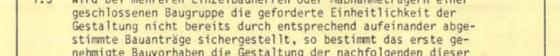
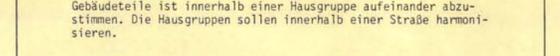
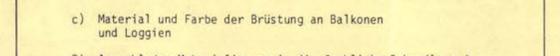
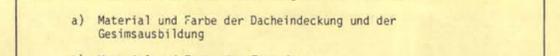
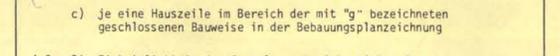
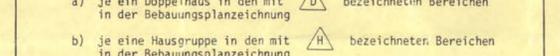
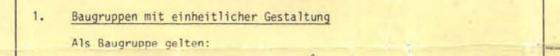
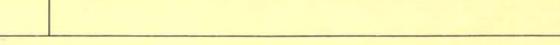
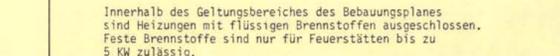
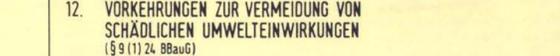
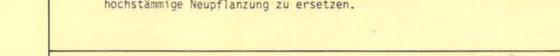
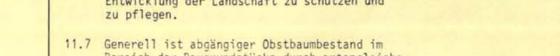
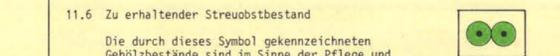
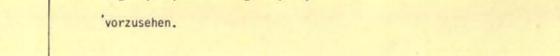
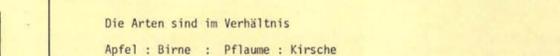
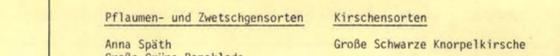
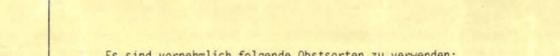
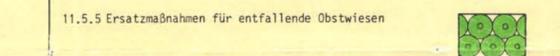
**Sträucher**

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)

**11.5.5 Ersatzmaßnahmen für entfallende Obstwiesen**

Es sind vornehmlich folgende Obstsorten zu verwenden:

**Apfelsorten**  
Baumanns Renette  
Ontario  
**Birnen**  
Clapps Liebling  
**Pflaumen- und Zwetschgensorten**  
Anna Späth  
Große Grüne Reneklode  
**Kirschensorten**  
Große Schwarze Knorpelkirsche



**TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 118 (1) HBO)

**1. Baugruppen mit einheitlicher Gestaltung**  
Als Baugruppe gelten:

a) je ein Doppelhaus in den mit  $\Delta$  bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung

b) je eine Hausgruppe in den mit  $\Delta$  bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung

c) je eine Hauszeile 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.

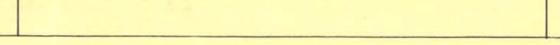
**1.3 Wird bei mehreren Einzelbauherren oder Maßnahmeträgern einer geschlossenen Baugruppe die geforderte Einheitlichkeit der Gestaltung nicht bereits durch entsprechend aufeinander abgestimmte Bauanträge sichergestellt, so bestimmt das erste genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung der nachfolgenden dieser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

**2.1 Als Dacheindeckung von schrägen Dachflächen dürfen verwendet werden:**  
Tonziegel oder Betondachsteine, besandete Bitumendachschindeln sowie natürliche Materialien (z.B. Schieferplatten).  
Zulässige Farbgebung:  
Gedektes rot, rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrau bis anthrazit.



**2.2 Die Flachdächer der Garagen 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.**

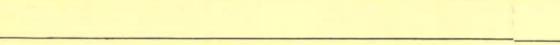
Walmdächer sind nur bei eingeschossigen freistehenden Häusern gestattet.

**3.2 Die Dachneigung darf bei Sattel- oder Walmdächern 25° - 40° betragen, soweit die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschritten wird.**

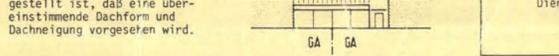
**3.3 Innerhalb einer geschlossenen Baugruppe dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.**

**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 ist bei nebeneinander liegenden benachbarten Garagen möglich, wenn sichergestellt ist, daß eine übereinstimmende Dachform und Dachneigung vorgesehen wird.**



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 zunächst 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 Vollgeschos 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 Kniestock (Drempel) kann durchgehend im Material der Dacheindeckung verkleidet werden.

**6. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur im Fassadenbereich der Erdgeschosse für die im WA-Gebiet (Bauflächen "F") zulässigen Hinweis- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

**7. Sockelausbildung und Geländegestaltung**  
Es gelten die in Verbindung mit der Höhenlage der Gebäude getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.1

**8. Einfriedigungen, Sichtschutzwände, Pergolen**

**8.1 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 Verbretterung (keine "Jäger"-Zäune).  
Mauerpfeiler und Gartentore sind im Bereich der Vorgärten nicht gestattet. Toranlagen vor den Garagenzufahrten sind unzulässig.

**8.3 Wohngärten der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Siedlungsrandern**  
Als Abgrenzung der Wohngärten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Kinderspielplatz 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 Geschöbwohnbau**  
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 Kalksandstein-Sichtmauerwerk, Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk sind vorzusehen.

a) bei aneinandergrenzenden Gartenterrassen und Gartenhöfen. Höhe mindestens 1,80 m;  
b) als Begrenzung der Vorgartenflächen gegen Wohngärten 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 Mauer, Mauerpfeilern gemäß Ziff. (8.2 c) baulich eingebunden sind.**

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

**10. Anzahl der Stellplätze**  
Siehe unter Flächen für Stellplätze und Garagen (Ziff. 5. - planungsrechtliche Festsetzungen).

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

Bad Schwalbach, den 28. März 1986

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag  
Fischer

**Idstein, den 24.09.1991**

Der Magistrat  
H. Müller  
Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

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

Bad Schwalbach, den 28. März 1986

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag  
Fischer

Stadt Idstein  
Bebauungsplan  
mit integriertem Landschaftsplan  
Hinterlennen - Gänsberg II

M1:1000

Fertigstellung: 03.06.1987

Änderg./Ergänz.: 24.04.1987

26.06.1987

06.08.1987

16.03.1988

PROJEKTPLAN  
ARCHITEKTUR UND STADTGESTALTUNG

Dipl.-Ing. Wolfgang Männchen  
Prof. Dipl.-Ing. Albert Speer

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

mit  
Dipl.-Ing. Mathias Uhle

Landschaftsarchitekt  
Karl-Heinz Bergs

PROJEKTPLAN  
ARCHITEKTUR UND STADTGESTALTUNG

Dipl.-Ing. Wolfgang Männchen  
Prof. Dipl.-Ing. Albert Speer

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

Fertigstellung: 03.06.1987

Änderg./Ergänz.: 24.04.1987

26.06.1987

06.08.1987

16.03.1988

PROJEKTPLAN  
ARCHITEKTUR UND STADTGESTALTUNG

Dipl.-Ing. Wolfgang Männchen  
Prof. Dipl.-Ing. Albert Speer

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

Fertigstellung: 03.06.1987

Änderg./Ergänz.: 24.04.1987

26.06.1987

