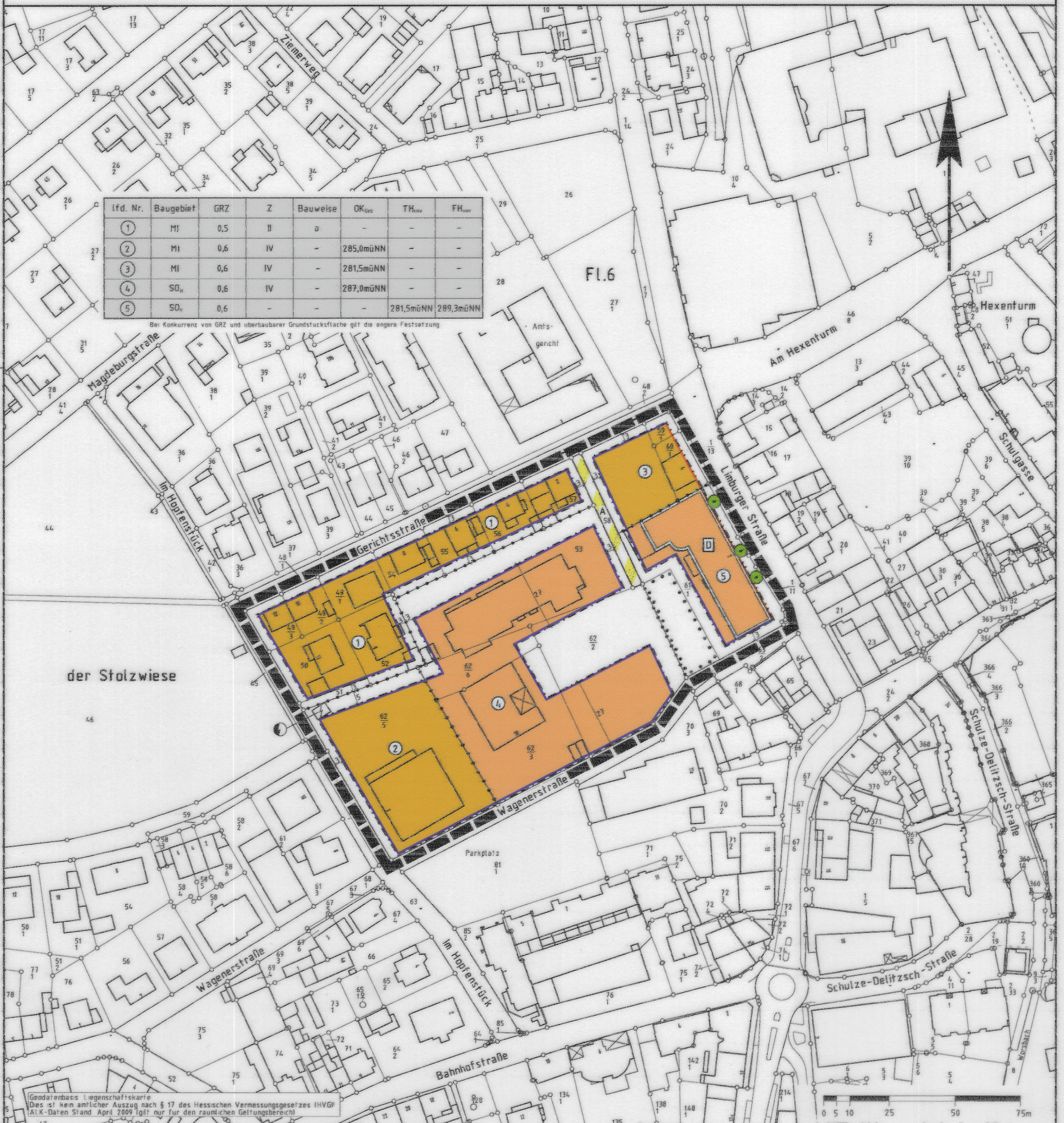
Stadt Idstein, Kernstadt

Bebauungsplan

"Hochschule Fresenius"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	OK_{Geb}	TH_{max}	FH_{max}
1	MI	0,5	II	a	–	–	–
2	MI	0,6	IV	–	285,0müNN	–	–
3	MI	0,6	IV	–	281,5müNN	–	–
4	SO_H	0,6	IV	–	287,0müNN	–	–
5	SO_H	0,6	–	–	–	281,5müNN	289,3müNN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

1 Zeichenerklärung

Nr.	Zeichen	Erklärung
11		Katasteramtliche Darstellungen
111		Flurgrenze
112	Fl. 6	Flurnummer
113		Polygonpunkt
114	53	Flurstücksnummer
115		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
12		Planzeichen
121		Art der baulichen Nutzung
1211	MI	Mischgebiet
1212	SO_H	Sondergebiet Hochschule
122		Maß der baulichen Nutzung
1221	GRZ	Grundflächenzahl
1222	Z_{max}	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
1223		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier
12231	OK_{Geb}	maximale Gebäudeoberkante
12232	TH_{max}	maximale Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
12233	FH_{max}	maximale Firsthöhe
123		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1231	a	Abweichende Bauweise
1232		Baulinie
1233		Baugrenze
124		Verkehrsflächen
1241		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier
12411	A	privater Anliegerweg
125		Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung
1251		Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
126		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1261		Erhalt von Bäumen (Lage nicht eingemessen)
1262		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
127		Regeln für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
1271	D	Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
128		Sonstige Planzeichen
1281		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1282		Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für die Mischgebiete: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO gilt für das SO_H:
Das Sondergebiet Hochschule dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Lehre.

Zulässig sind:
1. Forschungs- und Hochschuleinrichtungen (Hörsäle, Seminarräume, Bibliothek, Mensa usw.),
2. Büros und Verwaltungseinrichtungen, die den Hochschuleinrichtungen dienen sowie
3. die dem Nutzungszweck zugeordneten Stellplätze und Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt für das Mischgebiet 1:
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 20 m betragen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt:
Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen haben einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für das Mischgebiet 1:
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45°. Die Dacheindeckung hat mit nicht glänzenden Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zu erfolgen. Für Nebendächer, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für das Mischgebiet 1:
Straßenseitig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.09.2010
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.03.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011

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 09.06.2011

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:
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 10.06.2011

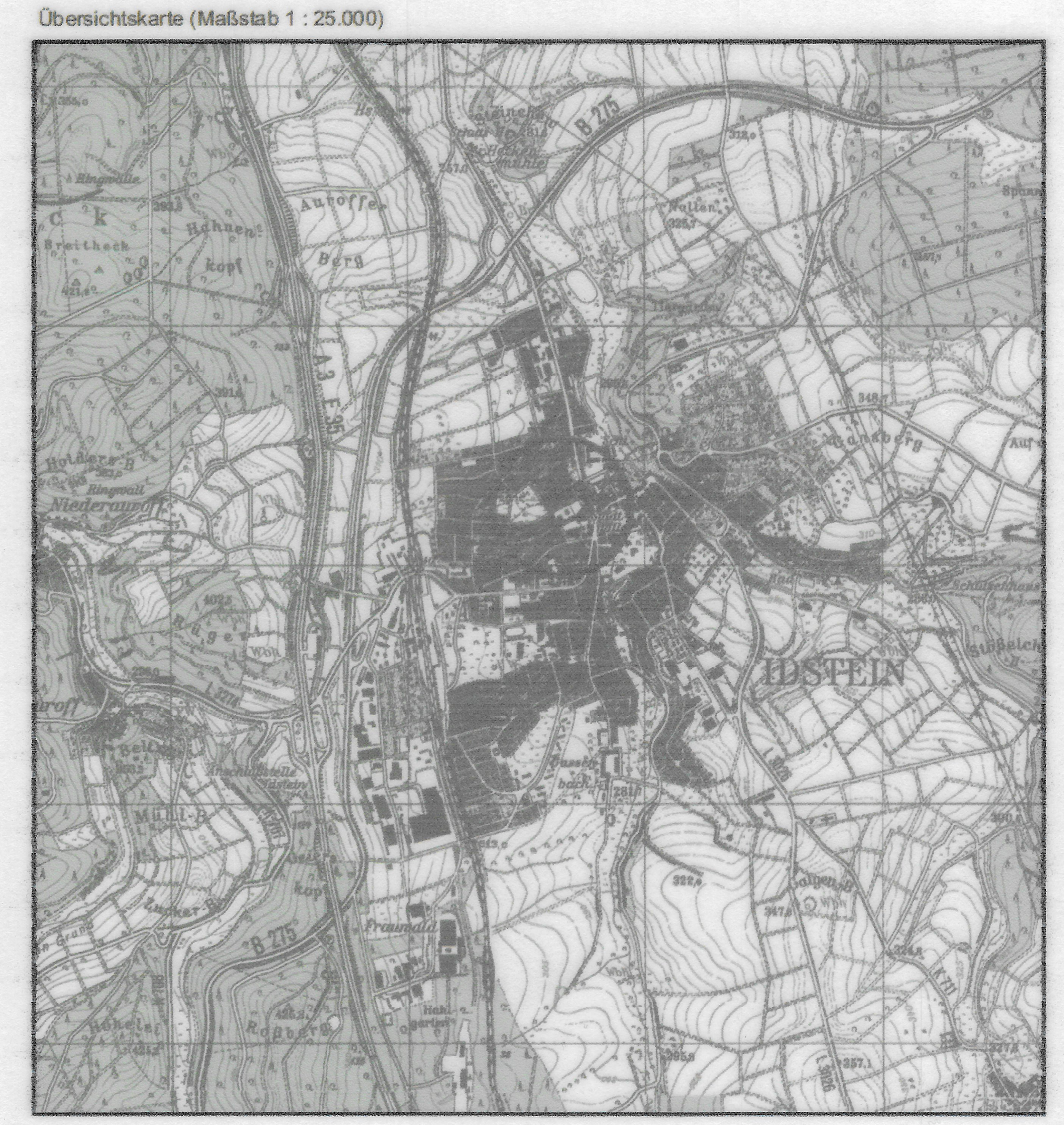
[Unterschrift] [Siegel: Stadt Idstein]
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 25.06.2011

Idstein, den 27.06.2011

[Unterschrift] [Siegel: Stadt Idstein]
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str 16 – 35440 Linden – Tel 06403 / 9537-0, Fax 9537-30

Stadt Idstein, Kernstadt		Stand	20.10.10/26.10.10
Bebauungsplan "Hochschule Fresenius"			02.11.10/20.12.10
			07.01.11/12.01.11
			03.03.11/03.05.11
Satzung		Bearbeitet	Spath
		CAD	Beil, Roßling
		Maßstab	1 : 1000