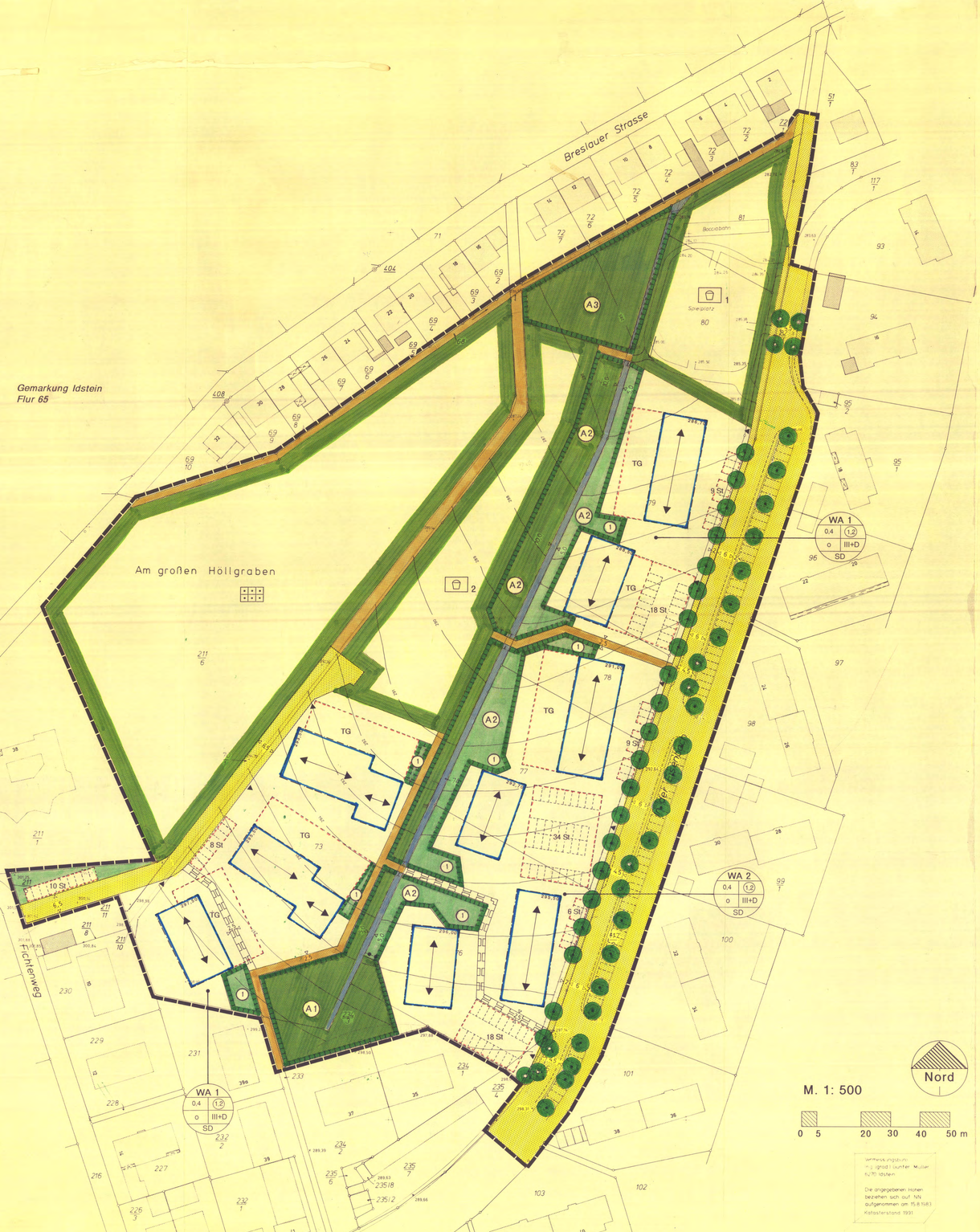


Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. **Darstellungen der Katasterkarte**

0.1 Flur Nr., z.B. Flur 65 — Flur 65

0.2 vorhandene Parzellengrenze

0.3 Parzellennummer, z.B. 231 — 231

0.4 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer — 12

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Bauweise und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1), Nr. 1 und 2, BauGB)**

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
in den Erdgeschossen dieser Gebäude sind außer Wohnungen nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 9 (3) BauGB). — WA 1

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2
Zulässig sind Wohngebäude, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten (§ 9 (1), Nr. 7 BauGB). — WA 2

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,4 — 0,4

2.3 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 1,2 — (1,2)

2.4 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) — o

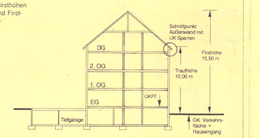
2.5 Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
viergeschossig - als Höchstgrenze - das letzte Vollgeschoß jedoch im Dachraum
(s. bauordnungsrechtl. Festsetzung Ziff. 1.2). — III+D

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)**

3.1 max. zulässige Fußbodenhöhe (OKFFB) des jeweiligen Eingangsgeschoßes in ... m über NN, z.B. 296,00 m über NN.
Eine geringfügige Abweichung von ± 25 cm ist zulässig. Die Festsetzungen bezüglich max. Sockel-, Traufe- und Firsthöhe sind zu beachten. — OKFFB 296,00

3.2 Die sichtbare Sockelhöhe darf max. 0,90 m betragen. Sie bestimmt gleichzeitig die Höhenlage des Eingangsgeschosses.
Sie wird gemessen (s.Skizze):

3.3 max. Traufe- und Firsthöhen
Die max. Traufe- und Firsthöhen werden wie folgt festgelegt:



4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

4.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche

4.3 Stellung der baulichen Anlage
(bei geneigten Dächern die Hauptfirstrichtung)

4.4 Mit Gehrecht zugunsten der Stadt Idstein zu belastende Flächen

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)**

5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Standorten zulässig.

Ausnahmeregelung:
Im Gebiet WA 2 sind Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Standorte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dann zulässig, wenn nach Ausnutzung der ausgewiesenen Standorte weiterer Stellplatzbedarf unter Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein besteht.

5.2 Stellplätze (mit Anzahl), z.B. 6 Stellplätze — 6 St

5.3 Tiefgarage — TG

5.4 Zu- und Ausfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen und Tiefgaragen

5.5 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze zu errichten.
Mehr als die im Plan ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätze sind in den Gebieten WA 1 nicht zugelassen. Sämtliche weiteren geforderten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

6. **Verkehrsfläche (§ 9 (1) BauGB)**

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 öffentliche Verkehrsfläche
"Fußweg"

Hinweis:
Die Untergliederung der Verkehrsfläche (gestrichelte Linie) besitzt nur informativen Charakter und ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

7. **Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1), Nr.15 und 25a BauGB)**

7.1 Öffentliche Grünfläche "1". Kinderspielplatz
Charakter: "Gerätespielplatz"
Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und zu pflegen. — Ö1

7.2 Öffentliche Grünfläche "2", Spielplatz
Charakter: "Bolzplatz und Gerätespielplatz" — Ö2

Auf den Spielflächen erfolgt eine Ansaat mit Sportrasen; die übrigen Flächen sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen und können 2 - 3 mal jährlich gemäht werden. Im Übergangsbereich zu den Gehölzrändern ist ein mind. 1,5 m breiter Krautsaum zu belassen, der im Wechsel von 2 - 3 Jahren einmal im Spätsommer gemäht werden kann.
Die Anlage von Gehwegen ist zulässig (s. auch Ziff. 8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
Auf der Fläche sind Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen gemäß folgender Pflanzliste anzupflanzen:
Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sandbirke), Fagus sylvatica (Rotbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus laevis (Flatterulme).
Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Johannisbeere), Rosa canina (Heckenrose), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinera (Grauweide), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball).
Giftige Pflanzenarten dürfen im Spielplatzbereich nicht angepflanzt werden.

7.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Kleingartenanlage"
Wege, Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Kleingartengelände sind in unversiegelter Form herzustellen (Schotterweg, Rasengittersteine etc.).
Pro Kleingartengrundstück ist mind. 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Für Einfriedungen zulässig sind: s. Ziff. 3.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. — ÖG

7.4 Private Grünfläche

7.5 Erhalten von Bäumen
Die Bäume entlang der Erschließungsstraße "In der Eisenbach" müssen erhalten und gepflegt werden. Die Anordnung der Stellplätze ist in diesem Bereich auf die Baumstandorte abzustimmen.

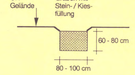
7.6 Anpflanzen von großkronigen Bäumen
- Pflanzliste für Standorte entlang Straßen: s. unter Ziff. 7.7.
- Pflanzliste für Standorte in Grünanlagen: s. unter Ziff. 7.2, außerdem Obstbäume (Äpfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Walnuß in Sorten).

7.7 Auf ebenerdigen Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzliste: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata).

Werden ebenerdige Stellplätze als Carports errichtet, so sind sie mit Rankpflanzen zu begrünen.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)**

8.1 Niederschlagswasser (Dachflächen) und Drainagewasser sollen auf den vorgesehenen privaten Freiflächen versickert werden. Max. 15% des anfallenden Oberflächenwassers darf in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Rückhaltung und Versickerung erfolgt mittels Steinrigolen (s. Skizze). — 1
Der Überlauf geht in den Vorfluthgraben.
Zwischen Rigolenversickerungsgraben und Hausanschluß ist eine Wasserzisterne vorzusehen mit einem Fassungsvermögen von 25 - 30 l je qm projizierter Dachfläche.
Die Versickerungsgräben sind durch locker angeordnete Baum- und Strauchgruppen in die axiale Grünverbindung entlang des Flutgrabens einzubinden.



8.2 Der Erdaushub ist im Bereich der Bauflächen und der privaten Grünflächen - so weit, wie möglich - ins Gelände einzumodellieren. Angrenzend an den Vorfluter und an die Versickerungsgräben sind die Anschüttungen so vorzunehmen, daß der Abstand des Böschungsfußes mind. 1,5 m zu den Rigolen und mind. 2,5 m zur Grabenböschung beträgt. Böschungsfuß und Kronenbereich sind flach auszurunden und mit Böschungsrasen einzusäen. Mind. 30 % der aufgefüllten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen aus folgender Artenliste zu bepflanzen:
Bäume: Alnus glutinosa (Erle), Fraxinus excelsior (Esche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruchweide).
Sträucher: Prunus padus (Traubenkirsche), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinera (Grauweide), Viburnum opulus (Wasserschneeball).

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.

8.3 Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"

8.3.1 Ausgleichsmaßnahme A 1: "Quellwiese" — A1
Der vorhandene Vegetationsbestand (Filipendulion-Hochstaudengesellschaft und Calthion-Waldsimsen-Gesellschaft) ist zu erhalten. Am nördlichen Rand sind zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nutzung Gehölzgruppen aus Eschen und Erlen anzulegen. Parallel zum Gehweg erfolgt die Anlage eines 1-2reihigen Gehölzstreifens mit Sträuchern aus folgender Pflanzliste:
Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Johannisbeere), Rosa canina (Heckenrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Giftige Pflanzenarten dürfen im Spielplatzbereich nicht angepflanzt werden.

8.3.2 Ausgleichsmaßnahme A 2: "Vorflutgraben und Uferzonen" — A2
Der Vorflutgraben bleibt unverändert. Durch punktuelle Bepflanzung und durch den Einbau von Störsteinen wird eine gewässerdynamisch gelenkte Laufausbildung erreicht. Die wechselseitige Bepflanzung mit Erlen (Alnus glutinosa) erfolgt jeweils in Höhe der Ausleitungen der dezentralen Blockerrückhalteanlagen (Rigolenversickerung). Länge der einzelnen Pflanzabschnitte: 15 m; Abstand der Bäume untereinander: 1,5 m.
Fußwegeüberführungen über den Flutgraben sind als frei tragende Brücken zu gestalten. Eingriffe in den Wasserlauf sind zu vermeiden.

8.3.3 Ausgleichsmaßnahme A 3: "Flachwassermulde" — A3
Die Anlage der Flachwassermulde erfolgt im Nebenschluß. Im tieferen Bereich der Mulde - zwischen Graben und Teich - ist eine Röhrichtbepflanzung vorzusehen. Hochstaudenfluren, Röhricht- und Feuchtwiesenbrachen sind im Abstand von 3 - 5 Jahren im Sommer zu mähen, d.h. alternierend sind jeweils ca. 1/3 der Flächen pro Jahr zu mähen. Die an die Mulde angrenzenden Flächen sind als Extensiv-Dauergrünland zu entwickeln. Pflege: keine Düngung. Mähen jährlich nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab dem 15. Sept., Abtransport des Mähgutes.

8.4 Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und Platzflächen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden; zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit breiten Rasenfugen.

9. **Wasserfläche, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflußes (§ 9 (1), Nr. 16 BauGB) (nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB)**

9.1 Wasserfläche (Flutgraben)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. HBO)

1. **Dachform, Dachneigung**

1.1 Zulässige Dachform: "Satteldach" — SD
Dachneigung 40 Grad

1.2 Bei der Festsetzung "+D" ist das letzte Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden (s. Ziff. 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

1.3 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sich das letzte Vollgeschoß im Dachraum befindet.

1.4 Dacheindeckung bei geneigten Dächern
Zulässig sind rote Dachziegel bzw. -pfannen.
Bei untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) ist auch Zinkblech und Glas zulässig.

1.5 Dachbegrünung der Tiefgaragen
Die Decken von Tiefgaragen sind zu 1/3 mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Die dafür erforderliche Erdaufschüttung ist vorzusehen.
Erdaufschüttung für Sträucher: 1,2 - 1,5 m
Erdaufschüttung für Bäume/wiese und Staudenrabatten: 0,35 - 0,75 m

2. **Fassadengestaltung**

2.1 Material
Zulässig sind für Wandflächen:
Kalkzementputz oder diesem Erscheinungsbild ähnliche Putzformen.
Für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Erker, Gauben etc.) sind auch Verkleidungen aus Holz oder Zinkblech zulässig.

2.2 Farbe
Putzflächen sind weiß oder in Erdfarben (pastell grau, braun, ocker ...) zu streichen.
Holzflächen sind mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarzwirkend zu streichen.

3. **Einfriedungen von Grundstücken**

3.1 In den WA - Gebieten:
Zulässig sind Naturholzzäune (h max. = 1,20 m) und lebende Hecken (h max. = 1,50 m).
Innerhalb der WA-Gebiete sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig. Sichtschutzwände sind in der Tiefe der Terrassen bei Erdgeschoßwohnungen in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Sie sind aus Holz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk herzustellen.

3.2 Im Kleingartengebiet:
Für Einfriedungen zulässig sind: lebende Hecken (Liguster, Ahorn, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn, Rotbuche, Schneebeere); Staketten- und Maschendrahtzäune.

4. **Freiflächengestaltung**

4.1 Vorgärten und Innenhofflächen
Die Vorgartenflächen innerhalb des WA-Gebietes sind als Grünflächen zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig. Pro 100 m² Innenhoffläche sind mind. 1 Laubbaum I. Ordnung oder 2 Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen; Pflanzliste s. Ziff. 7.2 der planungsrechtl. Festsetzungen.

4.2 Erdanschüttungen (z.B. an Terrassen) sind flach zu verziehen und in die natürliche Topographie einzubeziehen.

5. **Pergolen**

Pergolen aus Holz oder Stahl (auch als Wintergärten) sind zulässig:

a) über Gartenterrassen
b) an Hauseingängen
c) als bauliche Verbindung und räumlicher Abschluß zwischen Gebäuden bzw. zwischen Gebäuden und Garagen.

6. **Mülltonnenstandplätze**

In den WA-Gebieten sind Großraumbehälter zu verwenden.
Die Standplätze sind baulich z.B. an Stützmauern, Tiefgaragenzufahrten etc. anzubinden und nach außen mit Mauern nicht einsehbar zu begrenzen und abzupflanzen.

7. **Private Erschließungsflächen**

Private Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen).

Genehmigungsverfahren

I. **Aufstellungsbeschluß**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.92 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 13.03.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 31.08.92

Der Magistrat
Bürgermeister

II. **Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

Öffentliche Erörterung und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung am: 31.03.92

Idstein, den 31.08.92

Der Magistrat
Bürgermeister

III. **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.92 bis 03.09.92 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 03.07.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 31.08.1992

Der Magistrat
Bürgermeister

IV. **Satzungsbeschluß**

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung am 04.06.1992 beschlossen.

Idstein, den 31.08.1992

Der Magistrat
Bürgermeister

V. **Genehmigungs- / Anzeigevermerk**

Der Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben vom ..... angezeigt.

Bad Schwalbach, den .....

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 26.11.1992
Az.: IV/34-81 d 04/01 - Idstein -1
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

VI. **Inkrafttreten**

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB mit einer Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 01.Dez.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 02.12.1992 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 17.12.1992

Der Magistrat
Bürgermeister

VII. **Übereinstimmungsvermerk**

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

Bad Schwalbach, den 15. Juni 1992

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I. S. 2253, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990, BGBl. I. S. 133 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I. S. 58 vom 22. 01.1991, sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Nachrichtliche Hinweise:

1. **Gartenlauben im Kleingartengebiet**
In Kleingärten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3 Bundeskleingartengesetz)

2. **Bepflanzung im Bereich der Spielplätze**
Im Spielplatzbereich dürfen keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden.

3. **Schutz des Oberbodens**
Auf die bindende Vorschrift des § 202 BauGB zum Schutz des Oberbodens wird hingewiesen.

STADT IDSTEIN

2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Eisenbach" in Idstein-Kern

PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Prof. Dipl.Ing. Mathias Uhle Auf dem Acker 25 5408 Winden Telefon: 02604 / 1502 Telefax: 02604 / 5970	Fertigstellung:	06.12.1991
	Ergänzungen:	14.1.1992 31.1.1992 10.3.1992 25.5.1992 4.6.1992