

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN In der Eisenbach STADT IDSTEIN

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung, Geschoszahl

(§ 9(1)1 BauGB §§ 16-20 und 21 a, BauNVO)

Grundflächenzahl Z.B. GRZ 0,4

Geschosflächenzahl GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg, öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

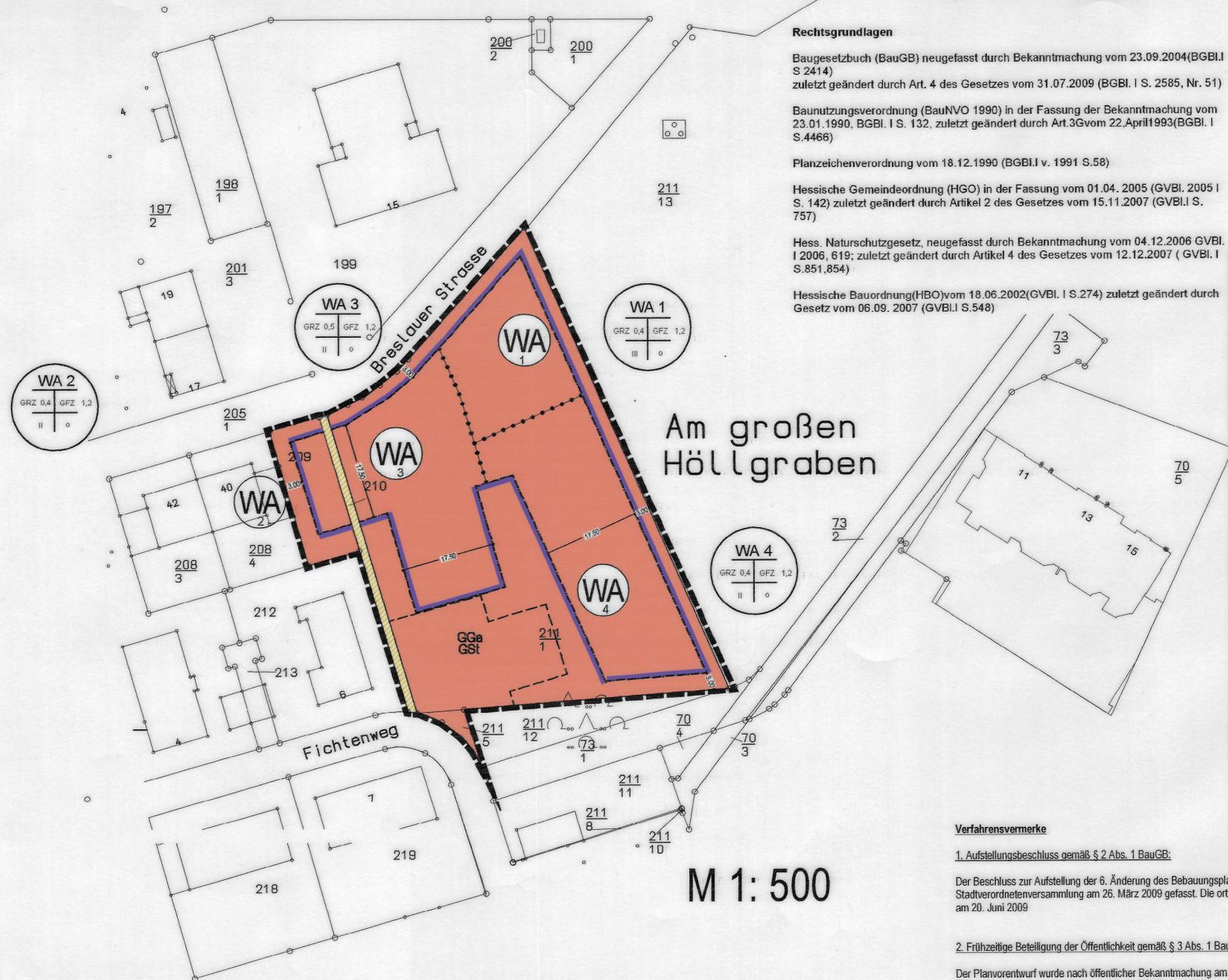
GSt Gemeinschaftsstellplätze

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, Nr. 51)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Gvom 22. April 1993 (BGBl. I S. 4466)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991 S. 58)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)

Hess. Naturschutzgesetz, neugefasst durch Bekanntmachung vom 04.12.2006 GVBl. I 2006, 619; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851, 854)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)



Übersichtslageplan
1: 5000

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. März 2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20. Juni 2009

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20. Juni 2009 in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 01. Juli 2009 vorgestellt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 24. September 2009 in der Verwaltung in der Zeit vom 02. Oktober 2009 bis einschl. 03. November 2009 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 22. September 2009 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis spätestens zum 30. Oktober 2009.

5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10. Dezember 2009.

Bestätigung der Vermerke 1.-5.

Idstein, den 12. Januar 2010



G. Krum
Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 02. Februar 2010 ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan wurde am 03. Februar 2010 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Idstein, den 4. Februar 2010



G. Krum
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1(3) BauNVO)**

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16 - 20 und 21 a, BauNVO)**

2.1 Terrassen sind in die Ermittlung der GRZ gem. §19(4) BauNVO einzubeziehen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die max. zulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 11,50 m Ab OK Erdgeschoßfußboden

Sockelhöhe § 9 (3) BauGB
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß- Rohfußboden) darf max. 0,5m über dem Schnittpunkt Außenwand mit natürlichem gewachsenem Gelände liegen.

3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 Bau NVO)**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür bezeichneten Flächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Ferner sind in den Bereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden je Einfamilienhaus ein Stellplatz und im Mehrfamilienhausbereich 2 Stellplätze zulässig.

5. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BnatSchG**

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BnatSchG**

6.1 Hofflächen, Garagen- und Grundstückszufahrten u.dgl. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Kies o.ä.) zu versehen.

6.2 Dachbegrünung ist zulässig.

Teil B Nachrichtliche Hinweise

- Oberbodensicherung und Erdaushub**
Oberboden und Kulturfähiger Unterboden sind gemäß DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Grundstück aufzutragen, Erdaushub ist - sofern er unbelastet ist - auf den Grundstücken soweit möglich wiederzuverwenden.
- Sicherung der Lufthygiene- Rationeller Umgang mit Energie**
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind erwünscht.
- Anlagen zur Sammlung u. Verwendung von Niederschlagswasser**
Die Brauchwasseremulgationssysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwasseremulgation muß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.
- Stellplätze für KFZ**
Die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein ist verbindliche Grundlage für Anzahl und Ausführung von KFZ- Stellplätzen.