

# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "In der Eisenbach" 7. und 8. Änderung



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzonen

#### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKGeb. Oberkante Gebäude

297,0 m ü NHN Oberkante Gebäude in m über Normalhöhennull (NHN)  
 11,0 m Oberkante Gebäude in m über Fahrbahnoberkante Fichtenweg, gemessen lotrecht in der Gebäudemitte auf dem jeweiligen Baugrundstück

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Sonstige Darstellungen

- Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

#### Vorbemerkung

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie baurechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In der Eisenbach" werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie baurechtlichen Gestaltungsvorschriften für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes "In der Eisenbach" gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

#### 1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten ist bis zu max. 1,0 m zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ-0,8 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO: Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Straßen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen in einem Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: PKW-Stellplätze, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,5 m zu versehen und intensiv zu begrünen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Dächer: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 35° sowie Flachdächer. Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Einfriedungen: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 6 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen: Mind. 40 % der Grundstücksflächen sind grünlich anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 10 m² oder 1 Strauch je 2 m².

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)

- Bäume 1. Ordnung
- Acer platanoides Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus Bergahorn
  - Aesculus hippocastanum Gew. Rosskastanie
  - Betula pendula Hänge-Birke
  - Fagus sylvatica Rotbuche
  - Quercus petraea Trauben-Eiche
  - Quercus robur Stiel-Eiche
  - Tilia cordata Winter-Linde
  - Tilia platyphyllos Sommer-Linde

- Bäume 2. Ordnung
- Carpinus betulus Hainbuche
  - Juglans regia Echte Walnuss
  - Populus tremula Zitter-Pappel
  - Prunus avium Vogelkirsche
  - Pyrus communis Kultur-Birne
  - Sorbus domestica Speierling
  - Salix caprea Sal-Weide

- Sträucher:
- Carpinus betulus Hainbuche
  - Cornus sanguinea Blutroter Hartfrieel
  - Corylus avellana Gemeine Hasel
  - Euonymus europaeus Gew. Spindelstrauch
  - Prunus spinosa Schlehe
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus Gew. Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

#### 3.2 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 3.4 Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der vorgeschlagenen Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes "Kalmehofbrunnen" des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Ge- und Verbote der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 986) sind zu beachten.

#### 3.5 Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Die Brauchwasserspeichersysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwasserspeicherung 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 Kellerregenspeichern muss der Überlauf über der Rücktaube der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild "kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

#### 3.6 Im Plangebiet ist mit wasserführenden Schichten in geringen Tiefen zu rechnen. Kellergeschosse werden insofern zur Ausführung als Weiße Wanne empfohlen. Um negative Auswirkungen auf den Trinkwasserbrunnen "Kalmehof" zu vermeiden, wird empfohlen, durch Baumaßnahmen nicht in den Grundwasserleiter einzugreifen. Eine verteilbare Eingriffsfalle ist im Rahmen einer objektbezogenen Baugrunderkundung zu ermitteln. Der Beginn von Bohrarbeiten, Erd- und Gründungsarbeiten ist dem Nutzer des Trinkwasserbrunnens rechtzeitig mitzuteilen.

#### 3.7 Verwendung von erneuerbaren Energien

#### 3.7.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

#### 3.7.2 Lüftwärmepumpen sind so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Es wird empfohlen Lüftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

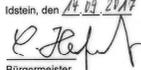
### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.11.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.12.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.12.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 12.12.2016  
27.01.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 24.04.2017  
26.05.2017
- 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 07.09.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

#### Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

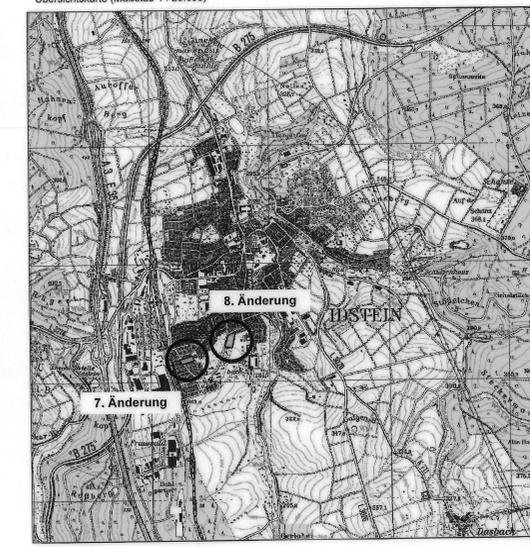
Idstein, den 14.09.2017  
  
 Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 23.09.2017

Idstein, den 25.09.2017  
  
 Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30  
 Stand: 02.12.2016  
 10.02.2017  
 20.05.2017  
 Stadt Idstein, Kernstadt  
 Bebauungsplan "In der Eisenbach" 7. und 8. Änderung  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
 Satzung  
 Bearbeiter: Späth, Roelting  
 Roelting  
 Maßstab: 1:1.000