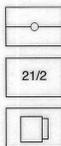


Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

- 0.1 vorhandene Flurstücksgrenze
- 0.2 Flurstücknummer, z.B. Fl. St. Nr. 21/2
- 0.3 vorhandenes Gebäude



Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie seiner 1. Änderung



Hinweis auf den Inhalt der 1. Änderung in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen



2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- 2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Sozialpädagogisches Zentrum Kalmenhof mit parkartiger Struktur"



- 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten) sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahme für Vergnügungstätigkeiten nach § 6 (3) BauNVO ist nicht zulässig (§ 1 (6), Nr. 1 BauNVO)

- 2.3 Hinweis auf mögliche Baukörperstellungen (keine Festsetzung)



3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschossflächen, sowie die der HBO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 3.2 Maximal zul. Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 925 m²) siehe Tabelle 1, Spalte 2



3.3 Maximal zul. Geschossfläche in Quadratmeter (z.B. 1.800 m²) siehe Tabelle 1, Spalte 3

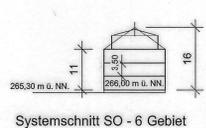


- 3.4 Bei Grundstückstellungen in den MI-Gebieten darf eine Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden.
- 3.5 Maximale Anzahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse) siehe Tabelle 1, Spalte 4



überbaubare Fläche	max. GR	max. GF	max. Vollgeschosse	Bauweise	Dachform	Traufhöhe	Firsthöhe
SO 1	2194	5924	III	o	MD / SD	s. Bestand	s. Bestand
SO 2	1062	2867	III	o	WD	s. Bestand	s. Bestand
SO 3	1381	3729	III	o	WD	280	283
SO 4	544	1469	III	o	MD / SD	s. Bestand	s. Bestand
SO 5	1286	3472	III	o	WD / SD	s. Bestand	s. Bestand
SO 6	448	1900	III	o	WD / SD	277	282
MI 1	920	2484	III	o	SD	s. Ziff. 3.7	s. Ziff. 3.7
MI 2	941	2541	III	o	SD	s. Bestand	s. Bestand
MI 3	787	2125	III	o	FD	297,5	-
MI 4	230	690	III	o	SD / WD	s. Bestand	s. Bestand
MI 5	65	150	III	o	FD*	287,5*	287,5*

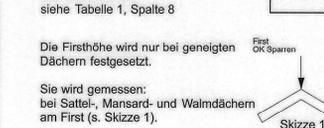
* Im MI 5 - Gebiet ist auf dem vorh. Turm nur ein Satteldach zulässig. Für den Turm gelten die Bestandshöhen für Traufe und First.



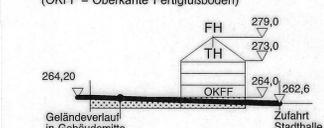
3.5 Traufhöhe (Höchstwert) z.B. 290 m ü. NN siehe Tabelle 1, Spalte 7



3.6 Firsthöhe (Höchstwert) z.B. 307 m ü. NN siehe Tabelle 1, Spalte 8



3.7 Höhen im MI-1 Gebiet (OKFF = Oberkante Fertigfußboden)



4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- 4.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 u. 22 BauGB)

- 5.1 öffentl. Verkehrsfläche
- 5.2 private Verkehrsfläche
- 5.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche, weitere Anschlüsse sind zulässig.
- 5.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)
Für weitere Stellplätze gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.
- 5.5 Fläche für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Für weitere Tiefgaragen gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

6. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 15, 25 a u. b und Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"
- 6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Baumbestand zu erhalten bzw. bei Verlust zu ergänzen.

Bei der Durchführung von Vorhaben, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, können davon betroffene Bäume und Bepflanzungen entfernt werden.

Das Verhältnis von Vegetationsfläche (Rasen, Pflanzflächen, etc.) und versiegelter Fläche (z.B. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindliche Wege, sonstige befestigte Flächen) darf nicht zu Ungunsten der Vegetationsfläche verändert werden. Ausgenommen davon ist das SO 6 - Gebiet.

Als Grundlage der Beurteilung gilt der Plan vom 14.05.07, er ist der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage 6 beigelegt.

Hinweise:
Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Baumbestand sind nach den anerkannten Regeln, z.B. der ZTV Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung u. Landschaftsbau e.V., durchzuführen.

6.3 Erhaltung von Bäumen



- 6.4 Tiefgaragenüberdeckungen sind als Grünfläche (Rasenfläche mit Bepflanzungen) herzustellen und zu unterhalten.

6.5 Hinweis:
Es wird angestrebt, den Wörsbach innerhalb der Grünfläche (s. Ziff. 6.1) freizulegen und nach Möglichkeit naturnah zu gestalten. Das soll auf der Grundlage des Hess. Wassergesetzes erfolgen.

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

- 7.1 Bodenversiegelung
Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind als "versickerungsfähige" Flächen herzustellen, soweit betriebsbedingt keine abdichtende Befestigung erforderlich ist. Dafür geeignet ist z.B. Pflaster mit einem niedrigen Abflussbeiwert.

8. Regelungen zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz (§ 9 (6), § 172 (1) BauGB)

- 8.1 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB)
- 8.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsbereich nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16, und (6) BauGB)

- 9.1 Wasserfläche (Wörsbach)
 - 9.2 Überschwemmungsgebiet (Wörsbach)
 - 9.3 Im Überschwemmungsgebiet sind Bauwerke in hochwasservertäglicher Form, d.h., es darf kein Rückhalteraum verloren gehen, zu errichten. Das kann z.B. in Form einer Aufständerung, Herstellung flutbarer Keller oder eine Gebäudekonzeption, die eine Flutung der Erdgeschosse im Hochwasserfall ermöglicht, erfolgen.
- Geländeanschlüttungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zufwegen, Stellplätzen und Straßen.

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

- 1. Zulässige Dachform jeweils bis zu einer Neigung von 40°, bei Flachdächern 0 - 5° (s. a. planungsrechtl. Festsetzungen, "Tabelle 1")
- Satteldach
- Walmdach
- Mansarddach
- Flachdach

- 2. Farbe der Dacheindeckung
Die Dacheindeckung muss bei geeigneten Dächern mit grauem bis anthrazitfarbenem (RAL 7016 vergleichbar) Material erfolgen.
- 3. Farbgebung der Fassadenflächen
Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen. Weiß ist nur als "gebrochener Farbton" zulässig.
- 4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Teil C - Hinweise und Übernahmen

Der auf den historischen Stadtbereich von Idstein, zurückgehend auf das hohe Mittelalter betreffende Teil im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archaische Denkmäler. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDschG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDschG, so dass sämtliche geplanten Erdarbeiten deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDschG bedürfen.

In der Stellungnahme des RP - Darmstadt vom 06.04.2013 wurde darauf hingewiesen, dass dem Kampfmittelräumdienst keine Erkenntnisse über mögliche Monitionsbelastungen vorliegen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände bei Bauarbeiten gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst, am 09.09.2010.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 22.09.2010.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 14.03.2011.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.03.2011 bis 26.04.2011.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 22.09.2013.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.06.2013 bis 19.07.2013.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte, am 25.03.2011.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte, am 10.06.2013.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung, am 12.09.2013.

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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Idstein, den 13. September 2013

G. Krum
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: **17.03.2013**

Idstein, den **18. September 2013**

G. Krum
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der für den Plan geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der für den Plan geltenden Fassung
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDMSchG), in der für den Plan geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der für den Plan geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung, in der für den Plan geltenden Fassung
- Bundesimmissionschutzgesetz, in der für den Plan geltenden Fassung
- Hessische Bauordnung (HBO), in der für den Plan geltenden Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der für den Plan geltenden Fassung
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), in der für den Plan geltenden Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung

Hinweis:
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Festsetzungen sind mit dieser Umrandung gekennzeichnet.

Stadt Idstein

Bebauungsplan "Kalmenhof" 1. Änderung

M. 1: 1.000	Bearbeitet:	SG 42/1
Magistrat der Stadt Idstein	Fertigstellung:	18.03.13
König-Adolf-Platz 2 65510 Idstein	Änderung / Ergänzung	01.06.13 23.07.13 17.09.13 ergänz. Verfahren
Tel.: 06126-78-0 Fax.: 06126-78-280		