Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

0.1 vorhandene Flurstücksgrenze

0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 21/2 — 21/2

0.3 vorhandenes Gebäude

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 — SO

2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — MI

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

Die Ausnahme für Vergnügungsstätten 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 — GR 925

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

3.4 Bei Grundstücksteilungen 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 — III

1	2	3	4	5	6	7	8
überbaubare	max. GR	max. GF	max. Voll-	Bau-	Dachform	Traufhöhe	Firsthöhe
Fläche	m2	m2	gechosse	weise	s. Teil B	TH m ü.NN	FH m ü.NN
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*
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	s. Zeichnung	o	FD*	287,5*	287,5*

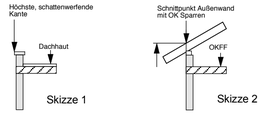
* Im MI 5 - Gebiet ist auf dem vorh. Turm nur ein Satteldach zulässig. Für den Turm gelten die Bestandshöhen für Traufe und First.

Anmerkung:
Die grauunterlegten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind durch ein rechtskräftiges Urteil des VGH Kassel (4 C 713/09.N) vom 17.06.2010 als rechtsunwirksam erklärt worden.

0 20 40 — 10 30 50 — 100 m

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

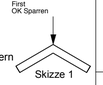
Sie wird gemessen: bei Flachdächern an der höchsten schattenwerfenden Kante (s. Skizze 1), bei Sattel-, Mansard- und Walmdächern an der Traufe (s. Skizze 2).



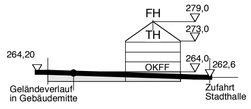
3.6 Firsthöhe (Höchstwert) z.B. 307 m ü. NN siehe Tabelle 1, Spalte 8 — FH 307

Die Firsthöhe wird nur bei geneigten Dächern festgesetzt.

Sie wird gemessen: bei Sattel-, Mansard- und Walmdächern am First (s. Skizze 1).



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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche

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) — St

Für weitere Stellplätze gelten die Regelungen nach §12 BauNVO.

5.5 Fläche für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) — TG
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 und 25 a u. b BauGB)

6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand zu erhalten. Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Charakter einer parkähnlichen Struktur herzustellen.

6.3 Erhaltung von Bäumen

6.4 Der Wörsbach ist innerhalb der Grünfläche (s. Ziff 6.1) zu renaturieren.

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

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). — D

8.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsbereich nach §172 (1) Nr. 1 BauGB) — E

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

9.1 Wasserfläche (Wörsbach)

9.2 Überschwemmungsgebiet (Wörsbach) — Ü

9.3 Im Überschwemmungsgebiet sind Bauwerke in hochwasserverträglicher 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.

Geländeanschüttungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen, 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	SD
Walmdach	WD
Mansarddach	MD
Flachdach	FD

2. Farbe der Dacheindeckung
Die Dacheindeckung muss bei geneigten 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.

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

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

Idstein, den.....

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Vorgezogene Beteiligung der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt.
In diesem Verfahren ist eine Beteiligung nach §4 (1) BauGB nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt.
In diesem Verfahren ist eine Beteiligung nach §3 (1) BauGB nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte:

durch Schreiben vom .....

Idstein, den .....

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Offenlage

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

Idstein, den .....

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Idstein, den .....

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist somit am .....
rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den .....

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der für den Plan geltenden Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 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

Stadt Idstein

Bebauungsplan "Kalmenhof"

M. 1: 1.000	Bearbeitet:	SG 42/1
Magistrat der Stadt Idstein	Fertigstellung:	13.05.08
	Änderung / Ergänzung	05.08.08
		Redaktionell 19.09.08

König-Adolf-Platz 2
65510 Idstein
Tel.: 06126-78-0 Fax.: 06126-78-280