

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

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

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 Vergnügungsstätten) 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 Geschosflächen, sowie die der HGO, 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. Geschosfläche in Quadratmeter (z.B. 1.800 m²) siehe Tabelle 1, Spalte 3

GF 1.800

3.4 Bei Grundstücksteilen in den MI-Gebieten darf eine Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden.

III

3.5 Maximale Anzahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse) siehe Tabelle 1, Spalte 4

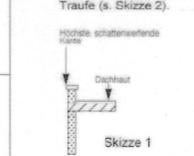
	1	2	3	4	5	6	7	8
überbaubare Fläche	max. GR	max. GF	max. Vollgeschosse	Bauweise	Dachform s. Teil B	Traufhöhe TH m ü. NN	Firsthöhe FH m ü. NN	Firsthöhe
SO 1	2194	5924	III	o	MD / SD	s. Bestand	s. Bestand	
SO 2	1062	2867	III	o	WD	s. Bestand	s. Bestand	
SO 3	1361	3729	III	o	WD	280	283	
SO 4	544	1469	III	o	MD / SD	s. Bestand	s. Bestand	
SO 5	1266	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.

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)

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 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 Worsbach ist innerhalb der Grundfläche (s. Ziff. 6.1) zu renaturieren.

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

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. November 2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 6. November 2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Offenlage

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 1. Juli 2008 bis 1. August 2008 (entschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 23. Juni 2008 ortsüblich bekanntgegeben.

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 (Worsbach)

9.2 Überschwemmungsgebiet (Worsbach)

9.3 Im Überschwemmungsgebiet ist die Bauwerke in hochwasserträglicher 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.

Geländeschüttungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen, Stellplätzen und Straßen.

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

10.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

10.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

10.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

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

11.1 öffentl. Verkehrsfläche

11.2 private Verkehrsfläche

11.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche, weitere Anschlüsse sind zulässig.

11.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Für weitere Stellplätze gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

11.5 Fläche für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Für weitere Tiefgaragen gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

12. 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)

12.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"

12.2 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.

12.3 Erhaltung von Bäumen

12.4 Der Worsbach ist innerhalb der Grundfläche (s. Ziff. 6.1) zu renaturieren.

12.5 Tiefgaragenüberdeckungen sind als Grünfläche (Kasentfläche mit Bepflanzungen) herzustellen und zu unterhalten.

Vorgezogene Beteiligung der Behörden

Die vorgezogene Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch Schreiben vom 3. Juli 2007.

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

13.1 Wasserfläche (Worsbach)

13.2 Überschwemmungsgebiet (Worsbach)

13.3 Im Überschwemmungsgebiet ist die Bauwerke in hochwasserträglicher 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.

Geländeschüttungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen, Stellplätzen und Straßen.

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

14.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

14.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

14.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

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

15.1 öffentl. Verkehrsfläche

15.2 private Verkehrsfläche

15.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche, weitere Anschlüsse sind zulässig.

15.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Für weitere Stellplätze gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

15.5 Fläche für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Für weitere Tiefgaragen gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

16. 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)

16.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"

16.2 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.

16.3 Erhaltung von Bäumen

16.4 Der Worsbach ist innerhalb der Grundfläche (s. Ziff. 6.1) zu renaturieren.

16.5 Tiefgaragenüberdeckungen sind als Grünfläche (Kasentfläche mit Bepflanzungen) herzustellen und zu unterhalten.

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 (Worsbach)

9.2 Überschwemmungsgebiet (Worsbach)

9.3 Im Überschwemmungsgebiet ist die Bauwerke in hochwasserträglicher 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.

Geländeschüttungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen, Stellplätzen und Straßen.

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

10.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

10.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

10.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

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

11.1 öffentl. Verkehrsfläche

11.2 private Verkehrsfläche

11.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche, weitere Anschlüsse sind zulässig.

11.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Für weitere Stellplätze gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

11.5 Fläche für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Für weitere Tiefgaragen gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.

12. 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)

12.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"

12.2 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.

12.3 Erhaltung von Bäumen

12.4 Der Worsbach ist innerhalb der Grundfläche (s. Ziff. 6.1) zu renaturieren.

12.5 Tiefgaragenüberdeckungen sind als Grünfläche (Kasentfläche mit Bepflanzungen) herzustellen und zu unterhalten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 4. September 2008 als Satzung beschlossen.

Idstein, den 9. Juni 2010



Der Magistrat
G. Krum, Bürgermeister

Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde am 11. Juni 2010 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Idstein, den 11. Juni 2010



Der Magistrat
G. Krum, 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

Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 (HENatSchG), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 (HENatSchG), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung

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 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.

M. 1: 1.000

Magistrat der Stadt Idstein

König-Adolf-Platz 2 65510 Idstein

Tel.: 06126-78-0 Fax.: 06126-78-280

Bearbeitet: SG 42/1

Fertigstellung: 13.05.08

Anderung / Ergänzung: 05.08.08

Redaktionell 19.09.08

Stadt Idstein

Bebauungsplan "Kalmenhof"

