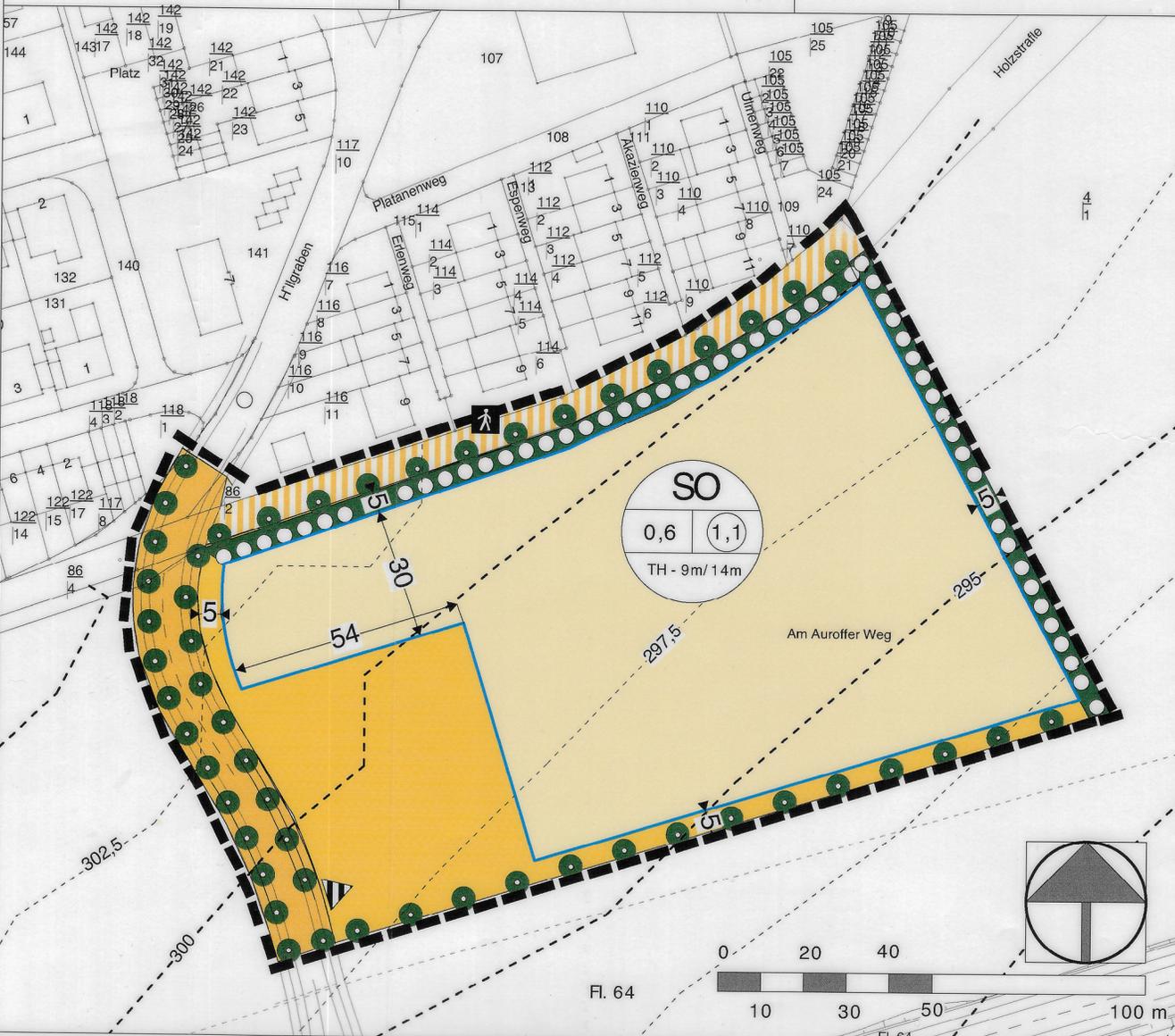


# Textliche und zeichnerische Festsetzungen

<p><b>0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)</b></p> <p>0.1 vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 21/2</p> <p>0.3 vorhandenes Gebäude</p>	<p><b>2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 11 BauNVO)</b></p> <p>2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p> <p>Zweckbestimmung "Klinik / Gesundheitszentrum" Zulässig sind alle Vorhaben der Gesundheitspflege / Gesundheitsvorsorge</p> <p><b>3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)</b></p> <p>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.</p>	<p><b>3.4 Maximal zulässige Traufhöhe</b> Sie wird gemessen: bei Flachdächern an der höchsten schattenwerfenden Kante, bei Pultdächern am niedrigeren Dachteil, bei Satteldächern an der Traufe.</p> <p><b>3.5 Für die Traufhöhe werden Bezugshöhen festgesetzt.</b> Die Bezugshöhe an der Holzstraße beträgt 302,00m ü.NN, die Bezugshöhe talseitig der Bebauung beträgt 296,00 m ü. NN. Von diesen Bezugshöhen gelten folgende Traufhöhen:</p>
<p><b>Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p><b>1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p>3.2 Grundflächenzahl (Höchstwert) z.B. GRZ = 0,6</p> <p>3.3 Geschoßflächenzahl (Höchstwert) z.B. GFZ = 1,1</p>	<p>Bergseite Norden</p> <p>Talseite Süden</p>



- 4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- 4.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.1.1 Hinweis: Die Gliederung der Verkehrsflächen und die Bepflanzung haben nur informativen Charakter. Endgültige Festlegungen sind im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen zu treffen.
- 5.2 Öffentl. Verkehrsfläche Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrverkehr"
- 5.3 Zufahrt Besucher-Stellplatz und Hauptandienung
- 6. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 15 und 25 a u. b BauGB)**
- 6.1 Anpflanzung von Bäumen Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 3,00 m sind zulässig (s. a. Ziffer 5.1.1)
- 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Auf den Flächen sind zu mind. einem Drittel Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen anzulegen.
- Pro 100 m<sup>2</sup> ist zusätzlich mind. ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- Entlang der Holzstraße ist eine ein- bis zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten Sträuchern anzulegen.
- 6.3 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
- 6.4 Die nicht überbaute Grundstücksfläche und die nicht für Wege genutzte Fläche ist als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern "parkartig" zu bepflanzen.
- 6.5 Beim Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern gelten folgende Mindestanforderungen;
- Bäume, 3 x v., STU 16 - 18 cm  
Obstbäume (Hochstamm), STU 12 - 14 cm  
Heister, 150 - 200 cm Höhe  
Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

- 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.
- Hinweis
- Die in Ziffer 6 und 7 getroffenen Festsetzungen reichen nicht aus um die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe auszugleichen. Der "Landschaftsplanerische Fachbeitrag" schlägt zum Ausgleich die Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Wiesenfläche vor.
- Die erforderliche Größe beträgt ca. 1.540 m<sup>2</sup>. Davon entfallen:  
auf das Vorhaben "Klinik" ca. 1.350 m<sup>2</sup>  
auf die Verbindungsstraße ca. 190 m<sup>2</sup>
- Dieser Ausgleich wird im Durchführungsvertrag nach §12 BauGB geregelt.

**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

# Genehmigungsverfahren

**Aufstellungsbeschuß**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.02.2001 und 22.05.2003 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschuß wurde am 11.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 30.03.2004

**Satzungsbeschuß**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfen der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 10.12.2003 als Satzung beschlossen.

Idstein, den 30.03.2004

Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

**Bürgerbeteiligung**  
Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

öffentliche Erörterung und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.01.2003

Idstein, den 30.03.2004

**Genehmigungs-Zustimmungsvermerk**

Genehmigt  
am 25. Juni 04  
Az.: 10 14. 2. 61 121. 01. 84

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag  
Kronä

Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

**Öffentliche Anhörung**  
Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2003 bis 15.08.2003 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der „Idsteiner Zeitung“ gemäß § 12 der Hauptsatzung am 07.07.2003 ortsüblich bekanntgegeben.

Idstein, den 30.03.2004

**Inkrafttreten**  
Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB mit einer Veröffentlichung in der „Idsteiner Zeitung“ am 10. Juli 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist somit am 11. Juli 2004 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 06. Januar 2005

Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

Der Magistrat  
G. Krum  
Bürgermeister

**Stadt Idstein**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Klinik / Gesundheitszentrum"

Vorhabenträger: Betriebsgesellschaft der Krankenhäuser und des Kreisaltenzentrums des Rheingau-Taunus-Kreises gGmbH  
Ermsler Str. 29-31  
65307 Bad Schwalbach

M. 1: 1.000	Fertigstellung	Planungsstand: 01.04.2003
PLANUNGSBÜRO UHLE GbR Ortsplanung und Städtebau  Helga u. Mathias Uhle Auf dem Acker 25 56379 Winden Tel. 02604 / 1502 Fax 02604 / 5970	Änderung / Ergänzung	redaktionell 01.12.2003