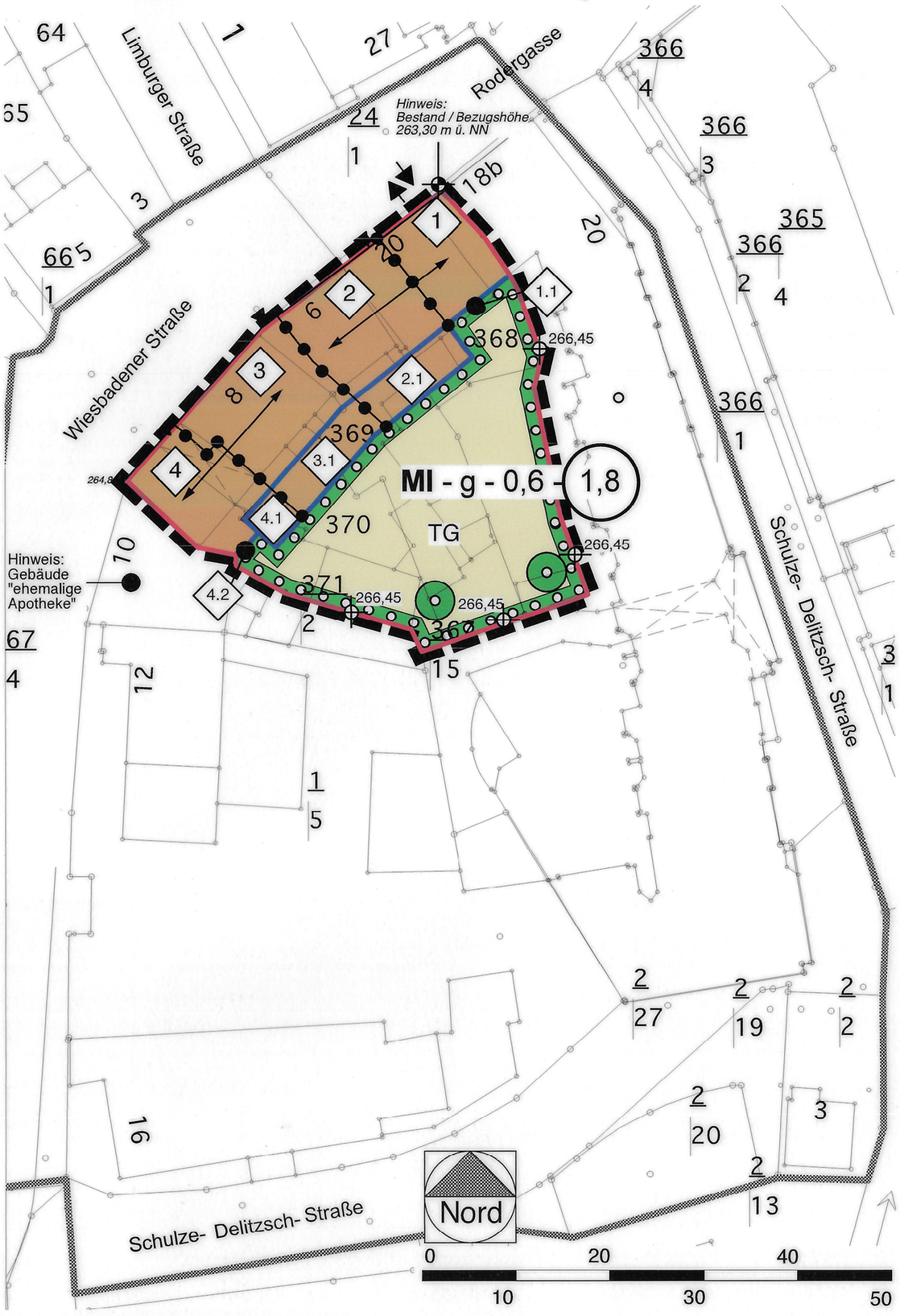
Zeichnerische und textliche Festsetzungen



Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

0.1 vorhandene Flurstücksgrenze

0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 15/2 — 1/5

0.3 vorhandenes Gebäude

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Teiländerung (§9 (7) BauGB)

1.1 Hinweis auf die 2. Teiländerung des Bebauungsplans mit ihrem Geltungsbereich

2 Art und Maß der Nutzung § 9 (1) BauGB

2.1 Mischgebiet (§6 BauNVO) — MI

Die Nutzung nach § 6 (2) BauNVO
Nr. 2 "Geschäfts- und Bürogebäude"
Nr. 4 "sonstige Gewerbebetriebe"
Nr. 6 "Gartenbaubetriebe"
Nr. 7 "Tankstellen"
Nr. 8 "Vergnügungsstätten"
werden nicht Bestanteil des Bebauungsplans.
Vergnügungsstätten sind, auch als Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO, unzulässig.

Im Erdgeschoss sind nur die nach §6 BauNVO (1) Nr. 3 genannten "Einzelhandelsbetriebe" zulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2.1.1 Gliederung des Mischgebietes (§ 16 (4) BauNVO), Zuordnung von Festsetzungen z.B. MI 1 Gebiet (s. Ziff. 2.1, Tabelle 1) — 1

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 (1-3) BauNVO). — 0,6

2.2.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO ist bis zum Wert GRZ 1,0 zulässig. — 1,0

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) — (1,8)

2.3.1 Die Überschreitung des Maximalwertes nach § 17 (1) BauNVO ist bis zum Wert GFZ 1,8 zulässig (§ 17 (2) BauNVO).

2.3.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossflächenzahl nicht mit anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

2.3.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Stellplätze und Garagen einschl. ihren Zufahrten in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§21a (4) Nr. 3 BauNVO)

2.4 Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens (EG-OKFF), z.B. max. 263,30 m ü. NN. (s. Tabelle 1, Spalte 3). — 263,30

2.5 Traufhöhe, z.B. max. 272,22 m ü. NN. (s. Tabelle 1, Spalte 4). — TH 272,22

2.5.1 Eine Überschreitung der Traufhöhe ist durch das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig (z.B. Erker, Zwerchgiegel, Fassadengliederung).

2.5.2 Die Traufhöhe wird gemäß der Wandhöhe nach § 6 HBO „Abstandsflächen und Abstände“ ermittelt und am oberen Abschluss der Wand, bzw. dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen.

2.6 Firsthöhe, z.B. max. 279,41 m ü. NN. (s. Tabelle 1, Spalte 5). Die Firsthöhe wird an der obersten schattenwerfenden Kante gemessen. — FH 279,41

2.6.1 Brüstungshöhe, z.B. max. 277,47 m ü. NN. (s. Tabelle 1, Spalte 5). Die Brüstunghöhe wird an der obersten schattenwerfenden Kante gemessen. — BH 277,47

2.7 Anzahl der Vollgeschosse, z.B. max. viergeschossig (s. Tabelle 1, Spalte 2) — IV

2.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung oder der Bauweise

2.9 Tabelle 1, Zuordnung von Festsetzungen

1	2	3	4	5	6
	Zahl Voll-	EG-OKFF	TH max.	Höhe max.	Dachform
Gebiet	geschosse	max. m ü.NN	m ü.NN	m ü.NN	s. Teil B
MI 1	IV	*263,30*	*272,22*	*FH 279,41*	SD
MI 1.1	IV		*275,00*		
MI 2	IV	*263,54*	*273,68*	*FH 280,90*	SD
MI 2.1	III			BH 277,47	FD
MI 3	IV	*264,00*	273,88	*FH 281,10*	SD
MI 3.1	III			BH 277,49	FD
MI 4	IV	*264,48*	*273,67*	*FH 281,30*	MD
MI 4.1	III			BH 277,47	FD
MI 4.2	IV		*Bestand Apotheke*		
TH = Traufhöhe; FH = Firsthöhe; BH =Brüstungshöhe					
Höhe des EG - OKFF = Erdgeschoss Fertigfußboden;					
m ü. NN. = Meter über Normal-Null (Meereshöhe)					

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise § 9 (1) BauGB

3.1 Baulinie(§ 23 (2) BauNVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 0,50 m ist zulässig.

3.2 Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Ein Vortreten von Balkonen ist bis zu 2,00 m zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.4 Geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO) — g

4 Fläche für Stellplätze in Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Die überbaute und nicht überbaute Grundstücksfläche darf zur Errichtung von Tiefgaragen genutzt werden. Die Errichtung der Tiefgarage ist bis an die Grundstücksgrenze (ohne Grenzabstand) zulässig. — TG

4.2 Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen

4.3 Maximale Höhenlage (§ 9 (3) BauGB) der Tiefgaragenüberdeckung an der Grundstücksgrenze. — 266,45

Teil B Bauordnungsrechtl. Festsetzungen § 81 (4) HBO

1 Dachgestaltung

1.1 Satteldach (s. Teil A Tab. 1) — SD

1.2 Mansarddach
Die Dachform und Dachneigung ist dem angrenzenden Dach des Gebäudes Wiesbadener Str. 10 anzupassen (s. Teil A Tab. 1, Zeile MI 4) — MD

1.3 Flachdach
Flachdächer sind zu begrünen oder als Dachterrassen zu gestalten (s. Teil A Tab. 1). — FD

1.4 Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur mit Naturschiefer zulässig.

1.5 Dachflächenfenster
Dachflächenfenster sind zulässig. Die Eindeckrahmen müssen der Farbe des Daches angepasst werden. Die Größe und Anzahl der Fenster muss sich der geneigten Dachfläche unterordnen.

1.6 Dachgauben, Zwerchgiebel
Schlepp- und Spitzgauben sind zulässig. Die Einzellänge von Gauben beträgt, in den Dachflächen an der Wiesbadener Straße / Rodergasse max. 4,00 m und im Innenhof max. 6,00 m.
Die Anordnung der Gauben muss mit den Fenstern, in der Fassade, vertikale Achsen bilden.
Zwerchgiebel mit Spitzdach oder abgeschlepptem Dach sind zulässig, wenn sie mit der Hauptfassade in Verbindung stehen und ihre Gliederung berücksichtigen. Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen.
Ein Zwerchgiebel ist, annähernd, im Achsverlauf der Limburger Straße anzuordnen.

2 Fassadengestaltung

2.1 Material
Die Fassaden sind zu verputzen. Die Putzstruktur ist bezogen auf die Fassadenabschnitte (Wechsel der Trauf- u. Firsthöhe) zu verändern.

2.2 Fenster
Fenster sind im "stehenden Format" auszuführen.
Größere Fensterflächen oder im "liegenden Format" ausgeführte Fensteröffnungen sind durch Aneinanderreihung von Fenstern in "stehenden Formaten" zu gliedern.
Die Anordnung der Fenster muss in der Fassade vertikale Achsen bilden.

2.3 Farbgebung
Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen (gelb, ocker, rot, braun, blau, türkis, grün, grau, etc.). Die Farbgebung ist bezogen auf die Fassadenabschnitte (Wechsel der Trauf- u. Firsthöhe) zu ändern.

3 Bauwerksgliederung

3.1 Die Differenz der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist zur Bauwerksgliederung mindestens einzuhalten.
Die Bauwerksgliederung ist durch die Fassadengestaltung (z.B. Fensteranordnung, Farbgebung, etc.) erkennbar zu machen.

Hinweis:
Die dargestellten Gebäudeansichten interpretieren die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
Sie entsprechen in der dargestellten Form den getroffenen Festsetzungen.

Bestandsgebäude Wiesbadner Straße 10 (Apotheke)

Ansicht "Innenhof"

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

5.1 Pflanzgebot zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer Pflanzfläche mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen II. Ordnung auf der Tiefgarage.
Ausnahmen gelten für Öffnungen in der Tiefgarage und Terrassen an den Gebäuden.

5.2 Der nicht überbaute und nicht geöffnete Teil von Tiefgaragen ist mit Bodensubstrat von mind. 60 cm Dicke zu überdecken. Im Bereich von Baumstandorten und Gehölzpflanzungen beträgt die Mindestsubstrathöhe 80 cm.

5.3 Auf der Fläche mit Pflanzgebot sind mind. zwei Bäume II. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Von den festgesetzten Standorten sind Abweichung von max. 5,00 m zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädliche Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Luftwärmepumpen sind nur ohne Aussengerätaufstellung mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.

Teil C Hinweise:

Die „hessen ARCHÄOLOGIE“ weist darauf hin, dass bei der Durchführung des Vorhabens archäologische Funde erwartet werden. Eine vorbereitende Untersuchung/Grabung wird für erforderlich erachtet. Alternativ können die Belangen des Amtes berücksichtigt werden, wenn eine baubekleidende Untersuchung von einer in Hessen zugelassenen archäologischen Fachfirma erfolgt.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 4, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / Wi, Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Umgebung der nach § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz abgegrenzten Gesamtanlage „Altstadt Idstein“.

Bei Festbrennstoffanlagen mit einer Gesamtleistung bis 50 Kilowatt muss die Austrittsöffnung von Schornsteinen und Abgasrohren in einem Umkreis von 15 m die Oberkante der Lüftungsöffnungen, Fenster oder Türen um mindestens 1 Meter überragen: der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt, bis auf höchstens 40 m.
Es werden keine Ausnahmen von der Immissionsschutzbehörde zugelassen.

Rechtsgrundlagen (in der für den Plan geltenden Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesimmissionschutzgesetz
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst, am 16.02.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 24.02.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 24.02.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 21.09.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom .29.09.2017 bis 30.10.2017

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte, am 28.02.2017

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte, am 22.09.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung, am 22.02.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

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

Idstein, den 23. Februar 2018

Christian Herfurth
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11. April 2018

Idstein, den 12. April 2018

Christian Herfurth
Bürgermeister

Stadt Idstein
Bebauungsplan „Löherplatz, 4. Teiländerung“

Stand:	21.07.2017	23.02.2018
	28.11.2017	