ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

Fl. 3 — 0.1 Flurnummer

0.2 Flurstücksnummer

0.3 Flurstücksgrenze

294 — 0.4 Höhenlinien

0.5 Böschungen

0.6 Gebäude vorhanden

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche

1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teilbereichsqualifizierung

2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebieten nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Plangebiet G3 — ***2.1 Bezeichnung des Plangebietes***

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

3.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE — ***3.3.1 Gewerbegebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 8 BauNVO) Zulässige Nutzungen siehe Tabelle***

3.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)

0,6 — ***4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)***

1,5 — ***4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)***

4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)

III — ***4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß***

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

GH = max.12,00m — ***5.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe***

über OK RFB EG — ***5.1.1 Bezugspunkt der Gebäudehöhe***

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

6.1 Baugrenze

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

8. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KITA — 8.1 Kindertagesstätte

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenbegrenzungslinien

9.2 Straßenverkehrsflächen

9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

9.3.2 Fußgängerweg / Radweg

L — 9.3.3 Wirtschaftswege

9.3.4 begrünter Platzbereich

9.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

9.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

10.1 Elektrizität Zweckbestimmung:Trafostation

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Verkehrsbegleitgrün

S — 11.2 Siedlungsrandeingrünung / Erholungsflächen

Bolzplatz — 11.3 Sport- / Bolzplatz

11.4 Spielplatz
Mindestgröße 1.500 m²
Festlegung der Fläche nach Maßgabe künftiger Fachplanung

12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

12.1 Wasserflächen

12.1.1 Bach

12.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Abwasserflusses

12.2.2 Offene Rinnen zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers

12.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

12.3.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

WSG II — 12.3.2 Wasserschutzgebiet
Die umgrenzte Fläche liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Zone II.

WSG III — 12.3.3 Wasserschutzgebiet
Die Geltungsbereiche liegen innerhalb eines vorgesehenen Wasserschutzgebietes der Zone III.

13. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

13.1 Flächen für die Landwirtschaft

14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

S — 14.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Siedlungsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 N — 14.1.1 Bewirtschaftungsregelung, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
Das Grünland ist max. 1 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

14.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

14.2.1 Extensive Grünlandnutzung

Das Grünland ist extensiv zu beweiden. Die Uferbereiche sind vor Trittschäden zu schützen. Stand- und Winterweiden sind nicht zulässig. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen.

ca. 51.250 m²

14.2.2 Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland

Das Grünland ist extensiv zu beweiden. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

ca. 11.500 m²

14.2.3 Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich

Der Uferbereich des Gewässers ist punktuell mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Beidseitig der Ufer sind in einer Breite von je 2,50 m Staudenfluren zu entwickeln. Der Bereich ist max. 1 x jährlich zu mähen.

Pflanzliste für die Bepflanzung des Gewässerrandes

Roterle	- Alnus glutinosa
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	- Populus nigra
Zitterpappel	- Populus tremula
Weidenarten	- Salix spec.
Traubenkirsche	- Prunus padus
Stieleiche	- Quercus robur
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Winterlinde	- Tilia cordata
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

ca. 2.500 m²

14.2.4 Anlage von Feldgehölzen und Hecken

Die Gehölzpflanzungen sind mit Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung eines mind. 1,00 m breiten Krautsaums an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher "auf den Stock setzen"). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Einhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.
Pflanzliste Feldgehölze

Bäume:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platonoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuss	- Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	- Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehdorn	- Prunus spinosa
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hundsrose	- Rosa canina u. ssp.
Wildbrombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Wasserschneeball	- Viburnum opulus

ca. 2.800 m²

14.2.5 Renaturierung des Gewässerlaufes

ca. 50 lfdm

14.2.6 Rückbau von asphaltierten Wegeflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen

ca. 1.000 m²

14.2.7 Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung am Gewässerrand

Abschnittsweise "auf den Stock setzen". Regelmäßige Pflege abschnittsweise alle 10 Jahre.

ca. 2.400 m²

14.2.8 Neuanlage einer Streuobstwiese

Es sind vorwiegend alte Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. extensive Beweidung bei entsprechendem Schutz der Bäume oder alternativ 1 - 2 x jährliche Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

ca. 4.300 m²

14.2.9 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzliste für die Einzelbäume

Bäume:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platonoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Stieleiche	- Quercus robur
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Obstbäume	

ca. 40 Stück

14.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.3.1 Anpflanzung: Bäume

Bäume im Straßenraum sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßenplanung detailliert festgesetzt. Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste (Leitbaumsystem)

Kleine Bäume:

Spitzahorn-Sorten	- Acer platonoides \`Columnare´
	- Acer platonoides \`Globosum´
Apfeldorn	- Crataegus lavallei \`Carrierei´
Pflaumblättriger Weißdorn	- Crataegus crus-galli
Rotdorn	- Crataegus laevigata 'Paul\`s Scarlet´
Pflaumendorn	- Crataegus x prunifolia
Kleinkronige Esche	- Fraxinus excelsion \`Nana´
Blasenesche	- Koelreuteria paniculata
Zierapfel	- Malus spec.
Zierkirsche	- Prunus spec.
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Felsenbirne	- Amelanchier lamarckii

Mittelgroße Bäume:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides und Sorten
Rote Rosskastanie	- Aesculus carnea
Baumhasel	- Corylus colurna
Chinesische Birne	- Pyrus calleryana \`Chanticleer´
Linde	- Tilia in Arten und Sorten

Große Bäume:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	- Aesculus hippocastanum
Esche	- Fraxinus excelsior
Platane	- Platanus acerifolia
Stieleiche	- Quercus robur
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

14.3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die Gehölzpflanzungen sind mit Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind min. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Innerhalb der Flächen zum ´Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern´ sollen Pflanzen der Pflanzliste Feldgehölze (s. 9.3 Nr. 4.) verwendet werden.
Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. 1,00 m Krautsaum an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher in den Randbereichen auf den Stock setzen). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnitsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.

14.3.3 Fassadenbegrünung

An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer-gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.

Pflanzliste

Efeu	- Hedera helix
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	- Clematis vitalba
Bergrebe	- Clematis montana
Wein	- Vitis vinifera
Pfeifenwind	- Aristolochia durior
Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich	- Polygonum aubertii
Blauregen	- Wisteria sinensis
Winterjasmin	- Jasminum nudiflorum
Kletterrosen	- Rosa hybr.

Je nach Standort (Besonnung, Schatten) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.

14.3.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.1 Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein und der Versorgungsträger)

16. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

16.1 Oberirdische Telekommunikations- und Stromleitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)

17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel

G 1 — Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²

G 2 — Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²

G 3 — Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel Lw= 60/55 dB (A)/m²

GE 1 — Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²

GE 2 — Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²

17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

LPB 71 - 75 db(A) ↑ LPB 66 - 70 db(A) ↓ — ***Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.***

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bahnanlagen

HINWEISE

Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom ***18.06.2002 (GVBl. S. 274)***

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I 1998, S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 205 (BGBl. I 2001, S. 2331, 2785)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990(BGBl. I, S. 58)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Plangebiet G3 sind zulässig:
- Pult- oder Flachdächer
- Dachneigung 0° - 25°

2. Besondere Vorschriften über die Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Niederschlagswasser

Anfallendes Dachniederschlagswasser in dem Plangebiet G 3 ist in den vorgesehenen Entwässerungsgraben einzuleiten.

2.2 Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und in Haushalt und Garten zu nutzen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch den Magistrat	am 09.09.2001
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 18.10.2002
3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	am 17.10.2002.
4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß durch den Magistrat	am 09.09.2002
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 18.10.2002
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.10.2002 bis einschl. 28.11.2002
7. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 02.04.2003

8.
Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am 19. Mai 2003 in der "Idsteiner Zeitung".
Der Bebauungsplan ist somit am 20. Mai 2003 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 20. Mai 2003

Der Magistrat

G. Krum
Bürgermeister

ÜBEREINSTIIMMUNGSERKLÄRUNG

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Hauptabteilung Regionalentwicklung, Kataster Im Auftrag

DER LANDRAT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES

Bad Schwalbach, den 06. Mai 2003

Katasteramt

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"NassauViertel"

1. ÄNDERUNG/QUALIFIZIERUNG "NassauViertel Nordwest"

RECHTSPLAN TEIL B

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 289 / 00	S289/Zeich/Recht6/S289rc6b

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
17.05.02	UH/MÜ	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
08.08.02	UH	STRASSEN. / AUSGLEICH. / ENTWÄSSERUNG
03.04.03	UH	BESCHLÜSSE STADTVERORDNETENVERS.
30.04.03	UH/LE	ERGÄNZUNG GRUNDLAGE

PLANERGRUPPE ASL — KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 7 89 62 46