

- 0.1 Flurnummer
- 0.2 Flurstücksnummer
- 0.3 Flurstücksgrenze
- 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 2. Teilbereichsqualifizierung
- 2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 2.1 Bezeichnung des Plangebietes
 - 2.2 Abgrenzung von Plangebiet mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 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)
 - 3.2.1 Mischgebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 6 BauNVO)
 - 3.2.2 Zulässige Nutzungen siehe Tabelle
 - 3.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 3.3.1 Gewerbegebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 8 BauNVO)
 - 3.3.2 Zulässige Nutzungen siehe Tabelle
 - 3.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)
 - 4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,6
 - 4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B. GFZ = 1,2
 - 4.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Geschossflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht zu anzurechnen. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - 4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
 - 4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosszahl III
 - 4.3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. Geschosszahl IV
 - 4.3.3 Sockelgeschosse sind ausnahmsweise als zusätzliche Vollgeschosse zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höhenmehrender Erdgeschosses das nach der HBO zulässige Maß für Nichivollgeschosse aufgrund des vorhandenen Geländegefülltes überschritten würde. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass das betreffende Sockelgeschosse die maximale Höhe von 2,00 m, gemessen von der Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB Erdgeschoss nicht überschreitet.
 - 4.3.4 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschosszahlen
 - 5. Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
 - 5.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. Gebäudehöhe = 20,00 m
 - 5.1.1 Bezugspunkt der Gebäudehöhe
 - Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadeneaukante mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.
 - 5.2 Technische Aufbauten
 - Technische Aufbauten wie z. B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlage werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

- 6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - 6.1 Bauweise (siehe auch Nutzungsschablone)
 - 6.1.1 Abweichende Bauweise
 - 6.2 Baugrenze
 - 6.3 Baulinie
 - 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)
 - 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 Verkehrsbenutzter Bereich (Mischverkehrsfläche)
 - 9.3.2 Fußgängerweg / Radweg
 - 9.3.3 Wirtschaftswege
 - 9.3.4 begrünter Platzbereich
 - 9.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ 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
 - 11.2 Siedlungsrandeingerünung / Erholungsfächen
 - 11.3 Sport- / Bolzplatz
 - 11.4 Spielplatz
 - 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
 - 12.2.1 Offene Rinnen zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers
 - 12.3 Wasserrechtliche Festsetzungen
 - 12.3.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - 12.3.2 Wasserschutzgebiet
 - 12.3.3 Wasserschutzgebiet

- 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)
 - 14.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Siedlungsrandeingerünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 14.1.1 Bewirtschaftungsregelung, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
 - 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 beweidern. Die Uferbereiche sind vor Trittschäden zu schützen. Stand- und Winterweiden sind nicht zulässig. Die Verwendung von Düngen- 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 beweidern. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngen- 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 Hartiegel	- 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 Krautbaus an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher "auf den Stock setzen"). Die Krautbüsche sind zu fördern und zur Einhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.
 - Pflanzliste Feldgehölze

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

Kornelkirsche	- Cornus mas
Blütharniegel	- Cornus sanguinea
Hasselbusch	- Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriff. Weißdorn	- Crataegus laevigata
Pflaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehorn	- Prunus spinosa
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hundsrose	- Rosa canina u. ssp.
Wildrommelbeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Wasserschneeball	- Viburnum opulus

- 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 standarddefiniert, 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 platanoides "Columnar"
	- Acer platanoides "Globosum"
Apfeldorn	- Crataegus laevigata "Carnegiei"
Pflaumbärlättriger Weißdorn	- Crataegus crus-galli
Rotdorn	- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Pflaumendorn	- Crataegus x prunifolia
Kleinblättrige Esche	- Fraxinus excelsior "Nana"
Blauesche	- Koeleria 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
Roskastanie	- Aesculus hippocastanum
Esche	- Fraxinus excelsior
Platane	- Platanus acerifolia
Stieleiche	- Quercus robur
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
 - Die Baumschneiben 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 mind. 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 Krautbaum 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 Krautbüsche sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise 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
 - Kletterhortensie
 - Wilder Wein
 - Waldrebe
 - Bergrebe
 - Wein
 - Pfeifenwind
 - Geißblatt
 - Kletter-Knöterich
 - Blauregen
 - Winterjasmin
 - Kletterrosen
 - Rosa hybr.
 - Hedera helix
 - Hydrangea petiolaris
 - Parthenocissus quinquefolia
 - Clematis vitalba
 - Clematis montana
 - Vitis vinifera
 - Aristolochia durior
 - Lonicera caprifolium
 - Polygonum aubertii
 - Wisteria sinensis
 - Jasminum nudiflorum
 - 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. Grundentbarkeit 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 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
 - G 1
 - G 2
 - G 3
 - Ge 1
 - Ge 2
 - 17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/55 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
 - 17.3 Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
 - 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/55 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
 - 17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/55 dB (A)/m²
 - Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
 - 17.3 Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
- 17.4 Anlagen

- 1. Dachneigung und Dachform
 - In den Plangebiet G 3, M 6 und M 9 sind zulässig:
 - Dachneigung 0° - 25°
 - Putt- oder Flachdächer
 - Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das zulässige Maß der Gebäuhöhen nicht überschritten wird.
- 2. Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser
 - Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.
 - In den übrigen Plangebiet sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Magistrat 11. August 2003
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 29. August 2003
- 3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 27. August 2003
- 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Magistrat 11. August 2003
- 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 29. August 2003
- 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vom 9. September bis einschließlich 9. Oktober 2003
- 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 10. Dezember 2003
- 8. Die öffentliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am 22. Dezember 2003 in der "Idsteiner Zeitung". Der Bebauungsplan ist somit am 23. Dezember 2003 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, 23. Dezember 2003

Der Magistrat

G. Krum
Bürgermeister

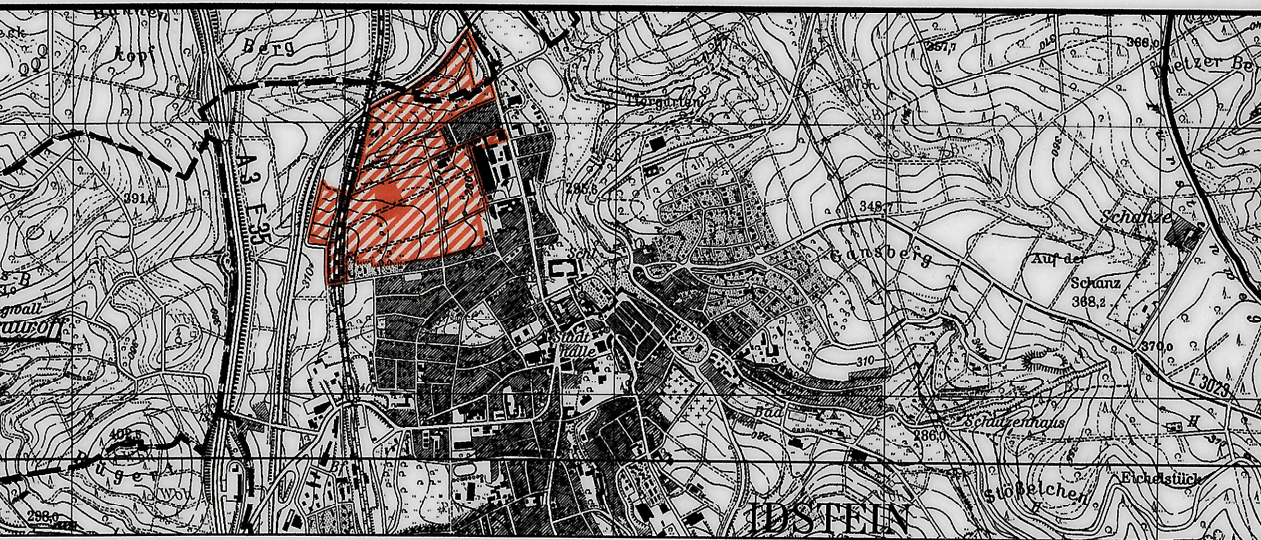
ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand 6.5.03

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Hauptabteilung
Regionale Entwicklung, Kataster
in Auftrag
1. J. 2003

....., den 1. 8. Dez. 2003

Katasteramt



**STADT IDSTEIN
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"NassauViertel"**

**2. ÄNDERUNG/QUALIFIZIERUNG
"NassauViertel Blöcke M 6 / M 9"**

**RECHTSPLAN
TEIL B**

PLAN-Nr.	M. 1 : 1.000	AZ. S 370 / 03	STZ/240h/Res/STZ/01	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG		
22.05.03	LH			
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG		
28.07.03	LH	Änderung gemäß Besprechung vom 25.07.03		
22.08.03	LH	Änderung gemäß Magistratsbeschluss vom 11.08.03		
31.10.03	LH	Änderung Standort Trafostation, Garagen geschosse		
15.12.03	LH	Verfahrensvermerke		

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bahnanlagen