

ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

- Fl. 5 Flurnummer
0.1 Flurstücksnummer
0.2 Flurstücksgrenze
0.3 Flurstücksgrenze geplant
0.4 Flurstücksgrenze geplant
0.5 Gebäude vorhanden
0.6 Gebäude geplant

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 der räumlichen Geltungsbereiche der 4. Teilbereichsqualifizierungen
2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebieten nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
2.1 Bezeichnung des Plangebietes
2.2 Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Mäßen 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)
3.1.2 Allgemeine Wohngebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 4 BauNVO)
Zulässige Nutzungen siehe Tabelle
3.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
3.2.1 Mischgebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 6 BauNVO)
Zulässige Nutzungen siehe Tabelle
3.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
3.3.1 Gewerbegebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 8 BauNVO)
Zulässige Nutzungen siehe Tabelle
3.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablonen) (§ 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 mit 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 Sockel- oder Kellergeschosse sind in folgenden Plangebieten ausnahmsweise als zusätzliche Vollgeschosse zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höhenmehrender Erdgeschossenebenen das nach der HBO zulässige Maß für Nichtvollgeschosse aufgrund des vorhandenen Geländegefälles überschritten würde.
Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die betreffenden Sockel- oder Kellergeschosse folgende Höhen, gemessen von der Oberkante der im Bebauungsplan festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB Erdgeschoss, nicht überschreiten:
In den Plangebieten M6, M7 und M9 > maximal 2,00 m
In dem Plangebiet M 10 > maximal 3,00 m
Ist die Geländeoberfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so gilt statt ihrer die natürliche Geländeoberfläche.
4.3.5 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschosshöhen

- 5. Höhe baulicher Anlagen ( siehe auch Nutzungsschablonen) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
5.1 Definition des unteren Bezugspunktes der Höhen baulicher Anlagen
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittellinie der zugewendeten Gebäudeseite. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtwiedergabe maßgebend. Die Bezugshöhe ist mittels Interpolation der im Plan angebenen Höhen über N.M. zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt maßgebend.
5.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. Gebäudehöhe = 21,50 m
5.2.1 Bezugspunkt der Gebäudehöhe über OK RFB EG
Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.
5.3 Maximal zulässige Firsthöhe z.B. Firsthöhe = 13,00 m
5.3.1 Bezugspunkt der Firsthöhe
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut
5.4 Zulässige Traufhöhe
5.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe z.B. Traufhöhe = 9,00 m
5.4.2 Bezugspunkt der Traufhöhe
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.
5.5 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 Nutzungsschablonen)
6.1.1 Offene Bauweise
6.1.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
6.1.1.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
6.1.1.3 nur Doppelhäuser zulässig
6.1.1.4 nur Hausgruppen zulässig
6.1.2 Abweichende Bauweise
6.1.2.1 Abweichende Bauweise 1
Zulässig sind offene Bauweisen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, die Längen der Hausformen dürfen jedoch 50 m überschreiten.
6.1.2.2 Abweichende Bauweise 2
Zulässig sind Bauweisen nach Maßgabe der Baugrenzen und der Baulinien
6.2 Baugrenze
Untergrenzte Balkonanlagen und Erker dürfen bis max. 2,00 m über die Baugrenzen hinausragen.
6.3 Baulinie
Entlang gekrümmter Baulinien sind optional geradlinige Gebäude oder Gebäudeabschnitte zulässig, wenn diese in ihren Eckpunkten die Baulinie berühren. Staffelgeschosse dürfen von der Baulinie zurücktreten.
7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
7.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
7.2 Allgemein gilt: Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbauten Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig.
In den Plangebieten W1 und W4 sind oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.
7.3 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze
7.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
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 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
9.3.2 Fußgängerweg / Radweg
9.3.3 Wirtschaftsweg
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. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
11.1 Oberirdische Telekommunikations- und Stromleitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12.1 Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein)
12.2 Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein und der Versorgungsträger)
13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
13.1 Verkehrsbeeinträchtigung
13.2 Siedlungsänderung / Erholungsflächen
13.3 Sport- / Bolzplatz
13.4 Spielplatz
14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
14.1 Bach
14.2 Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Abwasserflusses
14.2.2 Offene Rinnen zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers
15. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
15.1 Flächen für die Landwirtschaft
16. 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)
16.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Siedlungsänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
16.1.1 Bewirtschaftungsregelung, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
Das Grünland ist max. 1 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.
16.2 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
16.2.1 Extensive Grünlandnutzung
Das Grünland ist extensiv zu beweidern. Die Uferbereiche sind vor Trittschäden zu schützen. Stand- und Winterweiden sind nicht zulässig. Die Verwendung von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. ca. 51.250 m²
16.2.2 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 Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. ca. 11.500 m²
16.2.3 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
Rotröhle - Alnus glutinosa
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
Schwarzpappel - Populus nigra
Zitterpappel - Populus tremula
Weidenarten - Salix spec.
Prunus padus - Prunus padus
Stieleiche - Quercus robur
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Winterlinde - Tilia cordata
Faulbaum - Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
ca. 2.500 m²
16.2.4 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 Krautsaume sind zu fördern und zur Einhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen. ca. 2.500 m²
Pflanzliste Feldgehölze
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Esche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus avium
Stieleiche - Quercus petraea
Quercus robur - Quercus robur
Mehlbearbe - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Sträucher:
Kornelkirsche - Cornus mas
Bluthartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn - Crataegus monogyna
Zweigriff. Weißdorn - Crataegus laevigata
Eucornym europaeus - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehendorn - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina u. spp.
Wildtrombebeere - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wasserschneeball - Viburnum opulus
ca. 2.800 m²
16.2.5 Renaturierung des Gewässerslaufes ca. 50 ffdm
16.2.6 Rückbau von asphaltierten Wegflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen ca. 1.000 m²
16.2.7 Pflege der vorhandenen Erlempflanzung am Gewässerrand
Abschnittsweise "auf den Stock setzen". Regelmäßige Pflege abschnittsweise alle 10 Jahre. ca. 2.400 m²
16.2.8 Neuanlage einer Streubewiese
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 Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. ca. 4.300 m²
16.2.9 Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzliste für die Einzelbäume
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
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
16.3 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)
16.3.1 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 platanoides 'Columnare'
Acer platanoides 'Globosum'
Crataegus laevalei 'Carrierei'
Apfeldorn - Crataegus crus-galli
Rötorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Pflaumendorn - Crataegus x prunifolia
Kleinkronige Esche - Fraxinus excelsior 'Nana'
Blasenlesche - Koeleria periculata
Zierapfel - Malus spec.
Zierkirsche - Prunus spec.
Mehlbearbe - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
Mittlergroße 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.
16.3.2 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 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 Krautsaume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.
16.3.3 Private Grünflächen - Hausgärten
In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum höchstens zu pflanzen. Die Baumscheibe ist auf mind. 5 m² offen zu halten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
16.3.4 Fassadenbegrünung
An den fensterlosen Gebäudfassaden 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
Gelbblatt - Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich - Polygonum suberbi
Blauergeranien - Wisteria sinensis
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Kletterrosen - Rosa hybr.
Je nach Standort (Besonnung, Schatten) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.
16.3.5 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)
17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
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= 68/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
LNB 71 - 75 dB(A)
LNB 61 - 65 dB(A)
LNB 51 - 55 dB(A)
LNB 41 - 45 dB(A)

- 16.2 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
16.2.1 Extensive Grünlandnutzung
Das Grünland ist extensiv zu beweidern. Die Uferbereiche sind vor Trittschäden zu schützen. Stand- und Winterweiden sind nicht zulässig. Die Verwendung von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. ca. 51.250 m²
16.2.2 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 Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. ca. 11.500 m²
16.2.3 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
Rotröhle - Alnus glutinosa
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
Schwarzpappel - Populus nigra
Zitterpappel - Populus tremula
Weidenarten - Salix spec.
Prunus padus - Prunus padus
Stieleiche - Quercus robur
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Winterlinde - Tilia cordata
Faulbaum - Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
ca. 2.500 m²
16.2.4 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 Krautsaume sind zu fördern und zur Einhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen. ca. 2.500 m²
Pflanzliste Feldgehölze
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Esche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus avium
Stieleiche - Quercus petraea
Quercus robur - Quercus robur
Mehlbearbe - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Sträucher:
Kornelkirsche - Cornus mas
Bluthartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn - Crataegus monogyna
Zweigriff. Weißdorn - Crataegus laevigata
Eucornym europaeus - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehendorn - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina u. spp.
Wildtrombebeere - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wasserschneeball - Viburnum opulus
ca. 2.800 m²
16.2.5 Renaturierung des Gewässerslaufes ca. 50 ffdm
16.2.6 Rückbau von asphaltierten Wegflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen ca. 1.000 m²
16.2.7 Pflege der vorhandenen Erlempflanzung am Gewässerrand
Abschnittsweise "auf den Stock setzen". Regelmäßige Pflege abschnittsweise alle 10 Jahre. ca. 2.400 m²
16.2.8 Neuanlage einer Streubewiese
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 Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. ca. 4.300 m²
16.2.9 Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzliste für die Einzelbäume
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
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
16.3 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)
16.3.1 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 platanoides 'Columnare'
Acer platanoides 'Globosum'
Crataegus laevalei 'Carrierei'
Apfeldorn - Crataegus crus-galli
Rötorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Pflaumendorn - Crataegus x prunifolia
Kleinkronige Esche - Fraxinus excelsior 'Nana'
Blasenlesche - Koeleria periculata
Zierapfel - Malus spec.
Zierkirsche - Prunus spec.
Mehlbearbe - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
Mittlergroße 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.
16.3.2 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 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 Krautsaume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.
16.3.3 Private Grünflächen - Hausgärten
In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum höchstens zu pflanzen. Die Baumscheibe ist auf mind. 5 m² offen zu halten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
16.3.4 Fassadenbegrünung
An den fensterlosen Gebäudfassaden 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
Gelbblatt - Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich - Polygonum suberbi
Blauergeranien - Wisteria sinensis
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Kletterrosen - Rosa hybr.
Je nach Standort (Besonnung, Schatten) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.
16.3.5 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)
17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
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= 68/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
LNB 71 - 75 dB(A)
LNB 61 - 65 dB(A)
LNB 51 - 55 dB(A)
LNB 41 - 45 dB(A)

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. Bahnanlagen
2. Geplante Böschungen gem. Straßenplanung
3. Deckenhöhen der Verkehrsflächen gem. Straßenplanung
4. Wasserrechtliche Planungen
4.1 Abgrenzung von Gebieten mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
4.1.1 Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone II (Nordöstlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)
4.1.2 Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III (Gebäudeflächenbereich sowie nordwestlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begrünung baulicher Anlagen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)
1. Dachneigung und Dachform
1.1 In den Plangebieten G 3, M 1, M 6, M 7 und M 9 sind zulässig:
> Haupt- und Nebendächer
- Dachneigung 0° - 25°
- Pul- oder Flachdächer
Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das zulässige Maß der Gebäudehöhen nicht überschritten wird.
1.2 In den Plangebieten W 1 - W 8, M 2, M 10 sind zulässig:
> Hauptkörper:
- Dachneigung: 0° - 30°
- Flachdächer, höhenversetzte Pulldächer
> Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°
- Flachdächer, Pulldächer
Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptkörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Solarenergienutzungen beansprucht werden.
2. Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser
Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.
In den übrigen Plangebieten sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wasserversorgung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.
3. Gestaltung Garagen, Carports, Stellplätze
In dem Plangebiet W 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur eine Garage oder ein Carport bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Diese sind als Grenzbebauung in Höhenabstimmung mit dem Nachbarn zu errichten. Stellplätze dürfen mit Rankgerüsten überdeckt werden.
HINWEISE
Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmiller bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
G 1
G 2
G 3
Ge 1
Ge 2
LNB 71 - 75 dB(A)
LNB 61 - 65 dB(A)
LNB 51 - 55 dB(A)
LNB 41 - 45 dB(A)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bahnanlagen
2. Geplante Böschungen gem. Straßenplanung
3. Deckenhöhen der Verkehrsflächen gem. Straßenplanung
4. Wasserrechtliche Planungen
4.1 Abgrenzung von Gebieten mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
4.1.1 Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone II (Nordöstlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)
4.1.2 Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III (Gebäudeflächenbereich sowie nordwestlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begrünung baulicher Anlagen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)
1. Dachneigung und Dachform
1.1 In den Plangebieten G 3, M 1, M 6, M 7 und M 9 sind zulässig:
> Haupt- und Nebendächer
- Dachneigung 0° - 25°
- Pul- oder Flachdächer
Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das zulässige Maß der Gebäudehöhen nicht überschritten wird.
1.2 In den Plangebieten W 1 - W 8, M 2, M 10 sind zulässig:
> Hauptkörper:
- Dachneigung: 0° - 30°
- Flachdächer, höhenversetzte Pulldächer
> Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°
- Flachdächer, Pulldächer
Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptkörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Solarenergienutzungen beansprucht werden.
2. Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser
Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.
In den übrigen Plangebieten sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wasserversorgung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.
3. Gestaltung Garagen, Carports, Stellplätze
In dem Plangebiet W 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur eine Garage oder ein Carport bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Diese sind als Grenzbebauung in Höhenabstimmung mit dem Nachbarn zu errichten. Stellplätze dürfen mit Rankgerüsten überdeckt werden.

HINWEISE

Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmiller bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit den Änderungen vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1959, 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 Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486)
Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1381)
Planzonenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
Für die 4. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes ist anzuwenden:
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit den Änderungen vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Magistrat 04. April 2005
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 06. April 2005
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 15. Februar 2005
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 11. April 2005
5. Entwurfs- und Auslegungsbefehl durch den Magistrat 04. April 2005
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 06. April 2005
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 14. April 2005 bis einschl. 13. Mai 2005
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 07. Juli 2005
9. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung 26. Juli 2005

Idstein, den 27. Juli 2005
ÜBEREINSTIMMUNG
Der Magistrat der Stadt Idstein
G. Krum
Bürgermeister

STADT IDSTEIN
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"NassauViertel"

4. ÄNDERUNG/QUALIFIZIERUNG
"NassauViertel Blöcke
M1, M2, M7 und M10 "

RECHTSPLAN TEIL B

Table with columns: PLAN-Nr., M., 1:1.000, AZ. S 415 / 04, DATUM, BEARBEITER, PLANFERTIGSTELLUNG. Includes dates from 25.10.04 to 24.03.05 and names of planners.