ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

Fl.4 0.1 Flurnummer

81 0.2 Flurstücksnummer

0.3 Flurstücksgrenze

0.4 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 der räumlichen Geltungsbereiche der Teilbereichsqualifizierungen

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

2.2 Abgrenzung von Plangebieten 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)

WA 3.1.2 Allgemeine Wohngebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 4 BauNVO) Zulässige Nutzungen siehe Tabelle

3.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MI 3.2.1 Mischgebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 6 BauNVO) Zulässige Nutzungen siehe Tabelle

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)

GEE 3.4.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 8 BauNVO) Zulässige Nutzungen siehe Tabelle

SO 3.5 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zulässige Nutzungen siehe Tabelle

4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 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) z.B. GRZ = 0,6

4.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4. BauNVO kann wie folgt überschritten werden:
- In den Plangebieten W11 und W12 bis zu einer GRZ von 0,80
- In den Plangebieten M13A bis M13 D bis zu einer GRZ von 0,95.
- In dem Plangebieten M13E bis zu einer GRZ von 0,80.

1,2 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)

III 4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosszahl III

IV-V 4.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß z.B. Geschosszahl IV-V

IV 4.3.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. Geschosszahl IV

4.3.4 Sockel- oder Kellergeschosse sind in folgenden Plangebieten ausnahmsweise als zusätzliche Vollgeschosse zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höheneinheitlicher Erdgeschossebenen das nach der HBO zulässige Maß für Nichtvollgeschosse aufgrund des vorhandenen Geländegefälles überschritten würde.

Dies gilt unter der Vorraussetzung, 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, M8 und M9 > maximal 2,00 m
In den Plangebieten M 10, GE2 > 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 Geschosszahlen

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

5.1 Definition der Bezugspunkte für die zulässsigen Höhen Höhen baulicher Anlagen

über OK VKF 5.1.1 Definition des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Die Bezugshöhe ist mittels Interpolation der im Plan angegeben Höhen über N.N. zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt maßgebend.

über N.N. 5.1.2 Höhenfestlegung baulicher Anlagen über Normal Null

In den Planbereichen M13A - M13 D sind die maximalen zulässsigen Höhen der baulichen Anlagen über Normal Null bestimmt.

5.2 Gebäudehöhe

GH = max.13,00m über OK VKF 5.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe über OK VKF z.B. Gebäudehöhe = 13,00 m

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

GH = max. 303,5 m über N.N. 5.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe über N.N. z.B. Gebäudehöhe = 303,5 m

Höhe N.N. Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

5.3 Firsthöhe

FH = max. 13,50m über OK VKF 5.3.1 Maximal zulässige Firsthöhe über OK VKF z.B. Firsthöhe = 13,50 m

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

5.4 Traufhöhe

TH = max. 8,50m über OK VKF 5.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe über OK VKF z.B. Traufhöhe = 8,50 m

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.

5.5 Attikahöhe

AH = max. 298,8 m über N.N. 5.5.1 Maximal zulässige Attikahöhe des obersten Vollgeschosse über N.N. z.B. Attikahöhe = 298,8 m

Die Attikahöhe wird wie folgt gemessen: Höhe N.N. Oberkante Attika einschließlich Geländer des obersten Vollgeschosses.

5.5 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie z. B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlagen 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)

o. 6.1.1 Offene Bauweise

E 6.1.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

ED 6.1.1.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

D 6.1.1.3 nur Doppelhäuser zulässig

H 6.1.1.4 nur Hausgruppen zulässig

6.1.2 Abweichende Bauweise

a.1 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.

a.2 6.1.2.2 Abweichende Bauweise 2

Zulässig sind Bauweisen nach Maßgabe der Baugrenzen und der Baulinien

6.2 Baugrenze
Untergeordnete Balkonanlagen und Erker dürfen bis max. 2,00 m über die Baugrenzen hinaustreten.

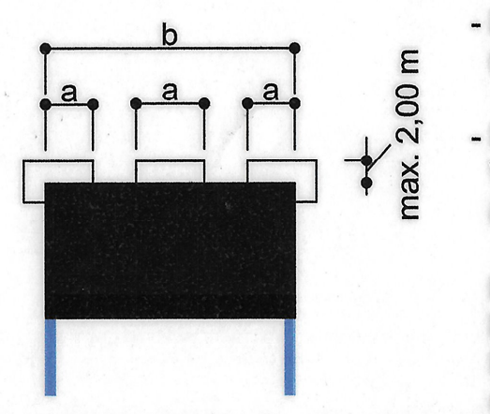
6.3 Baulinie
Entlang gekrümmter Baulinien sind optional geradlinige Gebäude oder Gebäudeabschnitte zulässig, wenn diese in ihren Eckpunkten die Baulinie berühren. Staffelgeschosse dürfen von der Baulinie zurücktreten.
Entlang der Luxemburger Allee dürfen Baulinien durch untergeordnete Erker bis maximal 2 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 15 m, jedoch maximal 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,0 m freizuhalten.

6.4 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien in den Plangebieten M13 A-D

Die Baugrenzen sowie die Baulinien dürfen durch folgende Bauteile bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden:

- Dachüberstände
- Balkonanlagen bis zu einer Gesamtbreite (Summe a) von 70 % der jeweiligen Fassadenbreite (b)
- Erker, die auch vorrangig der Vergrößerung der Wohnfläche dienen, bis zu einer Gesamtbreite (Summe a) von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite (b)

Bei der Bemessung der Gesamtbreite (Summe a) bleiben die Abwicklungslängen von Teilflächen über Eck angeordneter Balkon- und Erkeranlagen unberücksichtigt.



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. Einschränkend sind im Plangebiet M3 Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den überbaubaren Flächen und der Maximilianstraße nicht zulässig. Im Planbereich M13A-D und SO1 A sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Allgemein gilt:
Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

Abweichend von den allgemeinen Regelungen sind in den Planbereichen M13 A-D und SO1 A-B Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

In den Plangebieten W1 und W 4 sind oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Plangebiet M4 A sind entlang der Maximilianstraße Stellplätze nur auf Garargen- oder Carportzufahrten zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 3,0 m zulässig.

7.3 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze

ST 7.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TG 7.5 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen einschließlich Überdachungen von Zufahrten

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. Flächen für den Gemeinbedarf

Kindertagesstätte 8.1.1 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)

Trafostation 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)

Gr Fr Lr 12.1 Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (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 Verkehrsbegleitgrün

S 13.2 Siedlungsrandeingrünung / Erholungsflächen

SPW 13.3 Spielwiese

13.4 Spielplatz

14. 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)

14.1 Wasserflächen

14.1.1 Bach

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

14.2.2 Offene Rinnen zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers

15. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 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)

S 16.1 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 16.1.1 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.

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 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

16.2.2 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

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

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

16.2.4 Anlage von Feldgehölzen und Hecken ca. 2.500 m²

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

16.2.5 Renaturierung des Gewässerlaufes

ca. 50 lfdm

16.2.6 Rückbau von asphaltierten Wegeflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen

ca. 1.000 m²

16.2.7 Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung am Gewässerrand

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

ca. 2.400 m²

16.2.8 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

16.2.9 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

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 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.

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

① 16.3.2.1 Im gekennzeichneten Bereich sind Gehölzpflanzungen 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. Pkt 16.2.4) 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, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.

② 16.3.2.2 Im gekennzeichneten Bereich ist eine Hecke zu pflanzen. Hierbei sind Sträucher der Pflanzliste gemäß Pkt. 16.2.4 auszuwählen.

16.3.3 Private Grünflächen - Hausgärten

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Plangebieten M4 A, -C und M4 D-E ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3.Ordnung oder ein Obstbaum Hochstamm 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 Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer-gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.

Pflanzliste

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

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 Umelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)

17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel

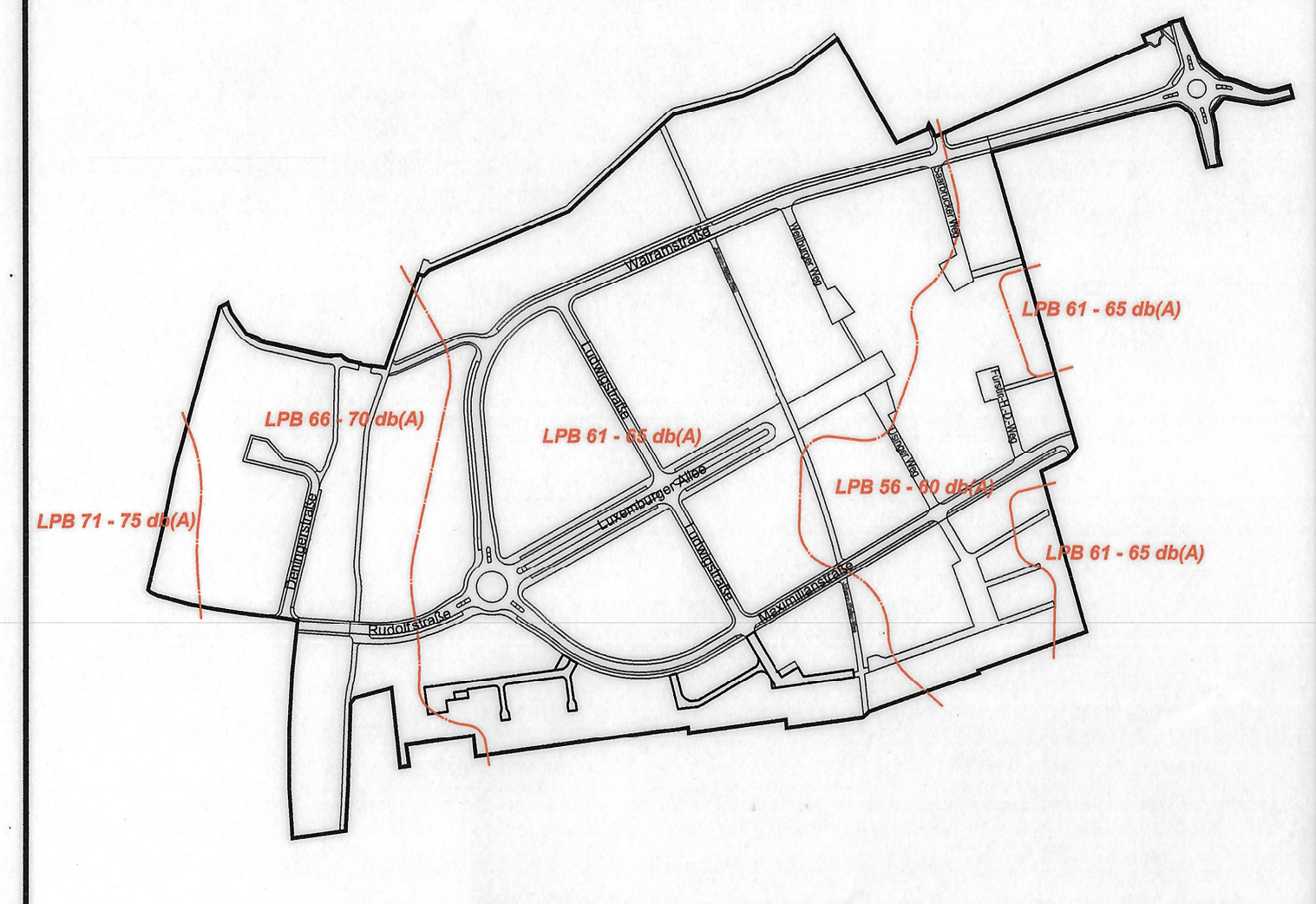
G 1	Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
G 2	Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
G 3	Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel Lw= 60/55 dB (A)/m²
GE 1	Zulässiger immissionswirksamer 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) Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Innerhalb der vom Lärmpegelbereich IV (LPB 66 - 70 db(A)) betroffenen Grundstücke wird empfohlen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine natürliche Belüftung über Fenster auf den von Lärm abgewandten Seiten erfolgt. Sofern dies nicht möglich ist, wird empfohlen schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen.

Weiterhin wird empfohlen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen im direkten Anschluss an den von Lärm abgewandten Fassaden anzuordnen.



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bahnanlagen

2. Geplante Böschungen gem. Straßenplanung

288.498 3. Deckenhöhen der Verkehrsflächen gem. Straßenplanung

4. Wasserrechtliche Planungen

4.1 Abgrenzung von Gebieten mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen

WSG II 4.1.1 Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone II (Nordöstlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)

WSG III 4.1.2 Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III (Bebauungsplangebiet sowie nordwestlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Denkmalschutz (§ 20 DSchG HE 1974)

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

Vogelschutz

Zum Schutz der Vögel wird empfohlen bei großflächige Glasfassaden reflexionsarme, wenig stark spiegelnden Glasmaterialien zu verwenden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist erstmalig am 15.12.2010 darauf hin, dass sich das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme NassauViertel am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Überprüfung vor Beginn von Bauarbeiten wird von Seiten des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen als erforderlich erachtet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begrünung baulicher Anlagen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachneigung und Dachform

1.1 In den Plangebieten GE1, G 3, M 1, M 6, M 7, M 9, W 11 und W 12 sind zulässig:

> Haupt- und Nebenbaukörper
- Dachneigung 0° - 25°
- Pult- oder Flachdächer

In dem Plangebiet GE2 sind zulässig:

> Haupt- und Nebenbaukörper
- Dachneigung 0° - 25°
- Pult-, Sattel 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 :

> Hauptbaukörper:
- Dachneigung: 5° - 30°
- Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer

> Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports
- Dachneigung 0° - 30°
- Flachdächer, Pultdächer

In den Plangebieten W 10 A bis B, M 3, M 4 A-C, M 4 D-E, M 14 A, sind zulässig :

> Hauptbaukörper:
- Dachneigung: 5° - 30°
- Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer, Satteldächer

> Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°
- Dachneigung 0° - 30°
- Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer

1.3 In den Plangebieten M8, M13 A-D und SO1 A sind zulässig:

> Hauptbaukörper
- Dachneigung 0° - 45°
- Schmetterlingsförmige Dächer, Pult- oder Flachdächer, Satteldächer

> Bei geneigten Dächern sind die Traufen oder Dachkehlen der Hauptdächer entsprechend der dargestellten Pfeilrichtung auszurichten.

↔

1.4 Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptbaukörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonnenenergienutzungen beansprucht werden.

2. Einfriedungen

Auf dem Saarbrücker Platz sowie im Bereich des Zugangs zum Luxemburger Platz sind Einfriedungen und Sichtschutzelemente jeglicher Art unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn sie sich in das Gestaltungskonzept der Stadt Idstein einfügen.

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.

4. 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 Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

5. Abstandsflächen

Bei der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien nach Pkt. 6.4 (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden keine eigenständige Abstandsflächen ausgelöst, wenn eine Mindestabstandsfläche von 6 m zwischen gegenüberliegenden Gebäudeteilen gewahrt bleibt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 9. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes ist anzuwenden:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten am 01.03.2010.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikrl 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 549)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG HE 1974)
in der Fassung vom 05.09.1986, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 72, 80)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	04.11.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung	02.12.2010
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 10.12.2010 bis einschl. 10.01.2011
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung	02.12.2010
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	24.02.2011
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.03.2011 bis einschl. 07.04.2011
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung	05.03.2011
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom 14.03.2011 bis einschl. 15.04.2011
9. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	09.06.2011

Idstein, den 10.06. 2011
Magistrat der Stadt Idstein

G. Krum
Bürgermeister

10.
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 21.07.2011

Idstein, den 21. Juli 2011
Magistrat der Stadt Idstein

G. Krum
Bürgermeister

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"NassauViertel"

9. ÄNDERUNG/QUALIFIZIERUNG
"NasssauViertel Plangebiete
M 4 D-E,GE1, M12, KITA, W10, M7"

RECHTSPLAN TEIL B

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 580	S580/Zeichnungen/Vorentwurf/Rechtsplan S580 BP NV 9. Änderung / Rec 04	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
06.12.10	UH	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
11.01.11	UH	Standort Trafostation
25.02.11	UH	Beschlüsse STVV Feb 11
27.04.11	RA	Verfahrensvermerke
27.06.11	UH	Ergänzung Verfahrensvermerke

PLANERGRUPPE ASL
KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL.: info@planergruppeasl.de