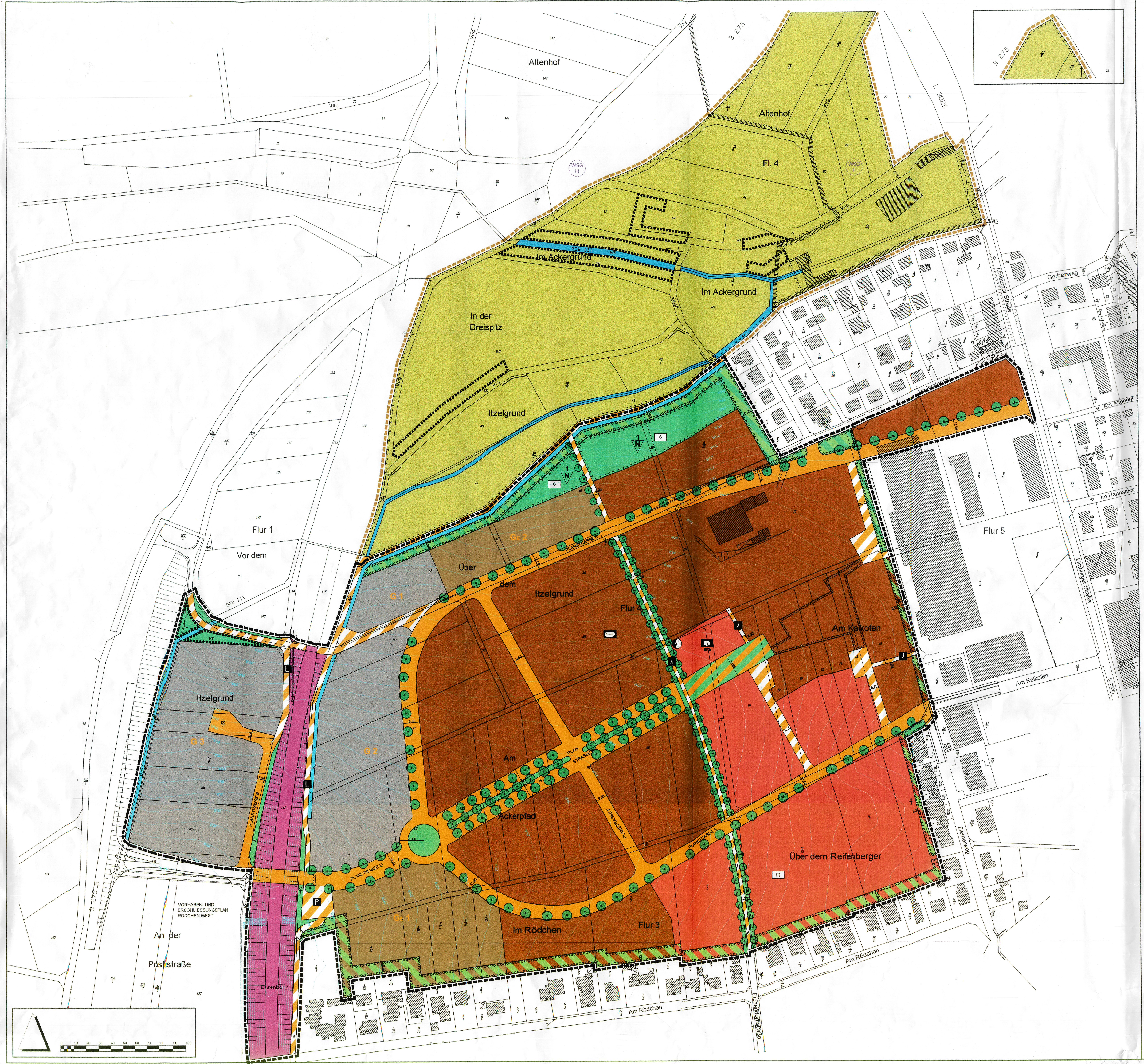

ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

0.1 Flurnummer (Fl. 3)
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

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

2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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 Schalleistungspegel Lw= 60/55 dB (A)/m²

2.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

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

3. 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)

3.1 Kindertagesstätte (KITA)

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

4.1 Straßenbegrenzungslinien

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

4.3.2 Fußgängerweg / Radweg

4.3.3 Wirtschaftswege (L)

4.3.4 Öffentliche Parkfläche (P)

4.3.5 begrünter Platzbereich

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

5.1. Elektrizität Zweckbestimmung: Trafostation

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

6.1 Verkehrsbegleitgrün

6.2 Siedlungsrandeingrünung / Erholungsflächen (S)

6.3 Sport- / Bolzplatz

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

7. 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)

7.1 Wasserflächen

7.1.1 Bach
Festlegung des Bachlaufes auf Grundlage der Renaturierungsmaßnahmen sowie die Dimensionierung der Regenrückhalteflächen nach Maßgabe der Fachplanung

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

7.2.1 Offene Rinnen zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers

7.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

7.3.2 Wasserschutzgebiet (WSG II)
Die umgrenzte Fläche liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Zone II.

7.3.3 Wasserschutzgebiet (WSG III)
Die Geltungsbereiche liegen innerhalb eines vorgesehenen Wasserschutzgebietes der Zone III.

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

8.1 Flächen für die Landwirtschaft

9. 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)

9.1 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)

9.1.1 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.

9.2 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

9.2.1 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. 50.000 m²

9.2.2 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

9.2.3 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

9.2.4 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. 1.500 m²

9.2.5 Renaturierung des Gewässerlaufes

ca. 50 lfdm

9.2.6 Rückbau von asphaltierten Wegeflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen

ca. 500 m²

9.2.7 Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung am Gewässerrand

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

ca. 2.500 m²

9.2.8 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. 2.000 m²

9.2.9 Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich der Entwässerungsmulden

Die Flächen sind in Trockenperioden max. 2 x jährlich zu mähen oder alternativ extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

ca. 6.000 m²

9.2.10 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. 30 Stück

9.3 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)

9.3.1 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 columa
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.

9.3.2 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.

9.3.3 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)

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

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

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

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

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 Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I, S. 823)

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGBdurch die Stadtverordnetenversammlung	am 08.10.1997
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 05.09.2001
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB	am 05.09.2001
4. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB	am 17.09.2001
5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	am 10.09.2001
6. Auslegungsbeschluß durch den Magistrat	am 19.11.2001
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 05.12.2001
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom12.12.2001 bis einschl. 14.01.2002
9. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 21.03.2002
10. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums	vom 08.08.2002

Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 8. August.2002 (Az. V31.2-61d 02/01 – Idstein FNP) wurde mitgeteilt, daß der vorgelegte Bebauungsplan nach vollendetem Fristablauf gemäß § 6 (4) Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft gesetzt werden kann. Die höhere Verwaltungsbehörde hat innerhalb der Dreimonatsfrist keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Idstein, den 5. September 2002

G. Krum
Bürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 04.09.2002

Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte am 4. September 2002 in der Idsteiner Zeitung. Somit ist der Bebauungsplan ab dem 5. September 2002 rechtswirksam.

Idstein, den 5. September 2002

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

Bad-Schwalbach, den 19. April 2002

Techn. Oberamtsrat
Katasteramt

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"NASSAUVIERTEL"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 252 / 99 S252/Zeich/Recht8/S252rec8	8

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
04.02.02	UH/MÜ	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG

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