



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Plangebiet SO	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
SO	I
GRZ	BAUWEISE
0,45	g.
GEBÄUDEHÖHE	
GH = 323 m über N.N.	

**ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE**

Fl. 1	0.1 Flurnummer	0.4 Flurstücksgrenze
	0.2 Flurgrenze	0.5 Gebäude vorhanden
	0.3 Flurstücksnummer	

**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
    - 2.1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche inklusive der "Vorkassenzonen" beträgt 3.300 m<sup>2</sup>.
- Die zulässigen Sortimenten sind auf das Kernsortiment Lebensmittel zu beschränken. Randsortimente (innenstadtverträgliche Sortimenten) sind nur bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gehören:

- Drogerieartikel
- Haushaltswaren
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheke, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf

Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

- Verwaltungs- und Büroflächen
- Flächen für Schank- und Speisewirtschaften

- Gewerbegebiete ohne qualifizierende Festsetzungen (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,45
- Die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4. BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosshöhe I
- Höhe baulicher Anlagen
- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH = 314 m über N.N.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
  - 5.1 Geschlossene Bauweise
  - 5.2 Baugrenze
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
  - 6.1 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - 6.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
  - 7.1 Straßenbegrenzungslinien
  - 7.2 Straßenverkehrsflächen
  - 7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 7.3.1 Fußgängerweg / Radweg
    - 7.3.2 Wirtschaftswege
  - 7.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
    - 7.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 8.1 Verkehrsbegleitgrün
  - 8.1 Grünfläche für die Regenrückhaltung
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Die Fläche ist als Rasen / Wiese mit einer extensiven Nutzung anzulegen und maximal 4 x im Jahr zu mähen.
  - 9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 

Für die Gehölzpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. je 1 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, zu mähen.

Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen.

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutahorn	Cornus sanguinea
Hasselnuß	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina und ssp.
  - 9.3 Anpflanzung: Bäume
 

Gemäß Leitbaumsystem, dem die Planung der Straßenbepflanzung im Plangebiet NassauViertel folgt, sind in der Fortführung der Pflanzung in der Luxemburgerallee und Rudolfstraße Linden zu pflanzen:

Tilia cordata „Greenspire“ - Stadtlinde H 3 x v., Stü 18 - 20 cm

Innerhalb von Parkplatzflächen sind, mit Bezug auf die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein, je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Die Bäume sind in einer Qualität von mind. 3 x v., Stü 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen:

Große Bäume (Bäume 1. Ordnung):

Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata und Sorten

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Rote Rosskastanie	Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Linde	Tilia in Arten und Sorten
  - 9.4 Dachbegrünung
 

Dächer von Hauptbaukörpern sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
  - 9.5 Bodenversiegelung / Freiflächengestaltung
 

Versiegelte Freiflächen sind, soweit die Nutzung und die Bodenbeschaffenheit es zulassen, aus wasserdurchlässigen Materialien (Kopfstärker) herzustellen. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 9.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 9.6.1 Innerhalb der Grünfläche für die Regenrückhaltung sind die Wiesenflächen 1-2 mal jährlich zu mähen. Vor dem 15.7 eines Jahres darf die Fläche nicht gemäht oder beweidet werden. Das Mähgut ist abzuführen. Auf die Verwendung von Pflanz- und Düngemittel ist zu verzichten. Vernässte Bereiche sind zum Schutz des Bodens von der Beweidung auszunehmen.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 10.1 Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein und der Versorgungsträger)
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
  - 11.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
    - 11.1.1 Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Sondergebiet Lw= 61 dB (A)/m<sup>2</sup> tags, Lw= 46 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts
    - 11.1.2 Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Gewerbegebiet Lw= 60 dB (A)/m<sup>2</sup> tags, Lw= 45 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
  - 12.1 Elektrizität Zweckbestimmung: Trafostation

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Wasserschutzgebiet Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- Dachneigung und Dachform
  - Die zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers beträgt 0° - 25°. Als Dachformen sind Putt- oder Flachdächer zulässig.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878)

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

**Hessische Bauordnung (HBO)**  
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), Letzte Änderung v. 28.09.2005 (GVBl. 2005, Nr. 23, S. 662)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert am 24.08.2004 (BGBl. I, S. 1381)

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

**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.

**ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG**

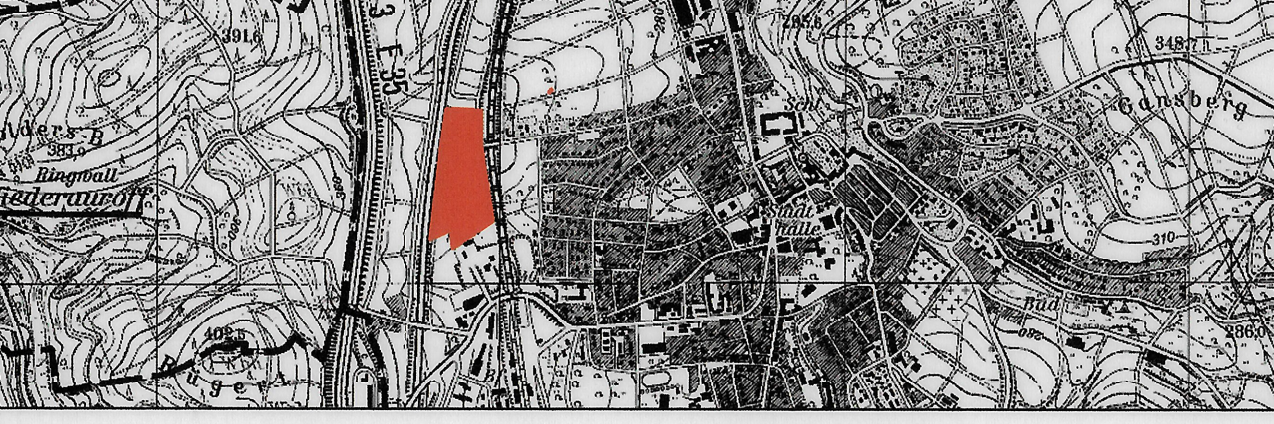
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsbereich mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 22. Okt. 2007

Am für Bodenmanagement  
Limburg  
im Auftrag  
Krone

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 22. März 2007
  - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung 24. März 2007
  - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung 27. März 2007
  - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09. März 2007 27. März 2007
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 06. Juli 2007
  - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung 28. Juni 2007
  - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung 30. Juni 2007
  - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB vom 10. Juli 2007 bis einschl. 10. August 2007
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 27. September 2007
  - Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB 18. Februar 2008

Idstein, den 15. November 2007  
Magistrat der Stadt Idstein



**STADT IDSTEIN BEBAUUNGSPLÄNE**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"NassauViertel Südwest 1 und 2"

Genehmigt 21. JAN. 2008

am 21. JAN. 2008

AZ: 15.05.07

Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag

Krone

**RECHTSPLAN**

PLAN-Nr.	M. 1 : 1.000	AZ. S 480 / 07
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
25.04.07	UH	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
15.05.07	UH	Änderungen gem. Besprechung vom 26.04.07
21.05.07	UH	Schallschutzbeschränkungen
22.08.07	UH	Pflanzliste, Standortvorschlag Trafostation
01.10.07	UH	Verfahrensvermerke