

Stadt Idstein, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Russisch Orthodoxe Kapelle - Auf der Au"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 8 Flurnummer
- 52 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Pflanzen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem höchsten Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände, hier:
- OKgeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Böschung (Bestand, unverbindlich)
- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	OKgeb.
1	Anlage für kirchliche Zwecke	0,4	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB:
 Zulässig ist eine Anlage für kirchliche Zwecke, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Die der Hauptnutzung zuzuordnenden Gebäude und sonstigen hochbaulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch ein Kreuz um bis zu max. 2,0 m ist zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.3.2 Durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Stellplätze darf eine GRZ=0,5 für das gesamte Plangebiet nicht überschritten werden.
- 1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 1.4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 2,0 m eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1 unter Ziffer 3.1 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen innerhalb einer Frist von einem Jahr vorzunehmen.
 1.4.2 Je Baumsymbol (Anpflanzung) in der Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau der Artenliste unter Ziffer 3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq 5 \text{ m}^2$ je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig.
- 1.5 Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
 Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang innerhalb einer Frist von einem Jahr durch standortgerechte Arten der Artenliste 2 bis 4 unter Ziffer 3.1 zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 Abs. 1 HBO:
 Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist je 10 Stellplätze mind. 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 Einfriedungen
 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern sowie lebende Zäune.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind naturnah zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.
 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)

Artenliste 1 (Sträucher)	Gewöhnliche Berberitze
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Hasel
<i>Corylus avellana</i>	Zweigfälliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa canina</i>	Filz-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	

Artenliste 2 (Bäume 1. Ordnung)	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gew. Rosskastanie
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pendula</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	

Artenliste 3 (Bäume 2. Ordnung)	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Echte Walnuss
<i>Juglans regia</i>	Zitter-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus communis</i>	

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
Artenliste 4 (Sträucher):	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 36-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skollattreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzugehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.5.2 Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov., Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 29.06.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.05.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 14.05.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Idstein, den 25.02.2022

E. Jupp
 Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

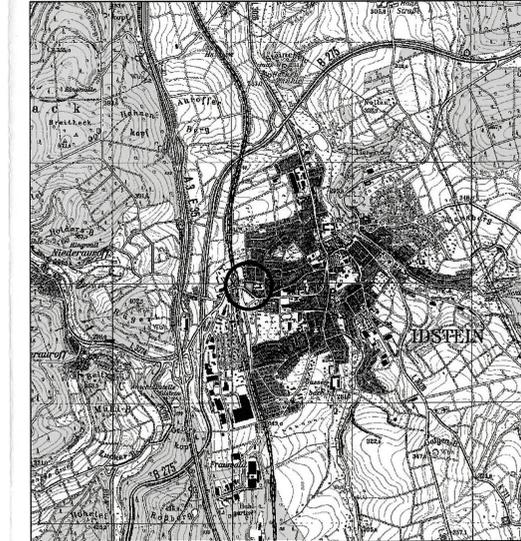
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.09.2022

Idstein, den 02.09.2022

E. Jupp
 Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Hoger Fischer, Im Nordpark 1, 35433 Wetzlar, Tel. 0641 96 441-22

Stand: 06.03.2018
 20.08.2018
 18.02.2022
 14.07.2022

Bearbeiter: Fischer, Roeling
 Roeling

Maßstab: 1 : 500