

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBI. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBI. S. 378);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBL I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBI, S. 318);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI, I S. 1057);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 4

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude

Zwecke.

- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen, 2. Gartenbaubetriebe,
- 3. Tankstellen.

überschritten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0.35.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.

Die Firsthöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen hangseitigen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12.00 m.

Die Firsthöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen talseitigen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen talseitigen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m

Die Firsthöhen werden in der Mitte der jeweiligen hangseitigen Fassade

Der Bezugspunkt liegt bei 283,14 m ü. NN.

2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m.

Die Firsthöhen werden in der Mitte der jeweiligen talseitigen Fassade gemessen.

Der Bezugspunkt liegt bei 283,14 m ü. NN.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse

Dachform

Dachneigung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kanaldeckelhöhe (m ü. NN)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

● ● ● ● ● 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,

Art der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1

, E/D 30°-45

SD

Verkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zuund Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5 Anzahl der Wohneinheiten

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Saalburgweg wird mit dem Flurstück 22/1 sowie Teilflächen des Flurstücks 103/1 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Siehe Einzeichnungen

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2.1 Fußgängerbereich

Bauflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Der nördliche Teilbereich des Saalburgwegs wird für eine Teilfläche des Flurstücks 103/1 als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB) 7.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf

7.1.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 45 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen ist zu beachten.

 Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen binnen eines Jahres auf den Grundstück vorzusehen.

7.1.2 Einschränkung der Versiegelung

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

7.1.3 Erhaltung von Gehölzen

Vorhandene Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige bzw. durch zulässige Bauvorhaben entfallene Gehölze sind binnen eines Jahres in gleichem Umfang und durch ökologisch gleich- oder höherwertige Gehölze zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind ebenfalls gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8 Sonstige Festsetzungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 23/6 und 23/8 zugunsten der Anwohner festgesetzt.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen

Die Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen ist zu beachten.

2 Dachausformung

2.1 Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bis höchstens 45 Grad zulässig. Walmoder Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Für untergeordnete Anbauten sind Flachdächer zulässig. Anbauten gelten als untergeordnet, wenn sie 1/3 der Fläche der Hauptbauten nicht überschreiten.

2.2 Drempelhöhe

Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1,00 m.

2.3 Dachgauben

Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

Dachgauben dürfen bis auf maximal 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches herangeführt werden.

Maximal sichtbare talseitige Fassadenhöhe

Bei den talseitigen Fassadenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 darf die sichtbare Fassade maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden. Diese Höhe darf zugunsten von durchgehenden Gaubenfassaden überschritten werden. Definiert wird die Fassadenhöhe als Traufhöhe. Die Traufhöhen werden in der Mitte der talseitigen Fassade gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Geländeoberfläche ist gemäß § 2 Abs. 6 HBO die Höhe, die in der Baugenehmigung bestimmt ist.

4 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriedungen auszuführen.

Die Höhe von Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante einer, an der Grenze zu der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen

Ist keine Stützmauer vorhanden, ist eine Sockelhöhe von maximal 0,30 m zulässig. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Vermessungshöhen zu ermitteln.

D Hinweise

Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung) Betula nigra (Schwarzbirke) Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus robur (Stieleiche)

1.2 Obstbäume

Hammeldeinchen Jakob Lebel Ananas-Renette **James Grieve** Baumanns Renette Kaiser Wilhelm **Brettacher** Cox Orange Renette Kanada-Renette Landsberger Renette Danziger Kantapfel (Roter Kardinal) Minister von Hammersteir Dülmener Rosenapfel Rheinischer Bohnapfel Geflammter Kardinal (Herrenapfel)

Geheimrat Oldenburg Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)

Goldparmäne

(Bohnapfel) **Rote Sternrenette** Roter Boskoop Roter Eiserapfel Roter Trierer Weinapfel Goldrenette von Blenheim Schafsnase

Grahams Jubiläum Graue Französische Renette Gravensteiner

Hofratsbirne Alexander Lucas Köstliche von Charneux Blumbachs Butterbirne Madame Verté Clapps Liebling Mollebusch Diels Butterbirne Neue Poiteau Gellerts Butterbirne Pastorenbirne Gräfin von Paris Vereinsdechantbirne Gute Graue

(Haferapfel)

Süße Frühweichsel

Zwetschen, Pflaumen, Mirabeller

Große Grüne Reneklode Anna Späth Hauszwetsche (in Typen) Auerbacher Königin Viktoria Bühler Frühzwetsche Ersinger Frühzwetsche Nancymirabelle Ontariopflaume Graf Althans

Kirschen

Kassins Frühe

Koburger Mai-Herzkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche Lauermannkirsche Dönnissens gelbe Knorpelkirsche Ochsenherzkirsche Große Prinzeßkirsche Rote Knorpelkirsche **Großer Gobet** Schattenmorelle Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders späte Knorpelkirsche

1.3 Sträucher (Höhe mind. 60 cm)

Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn)

Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corvlus avellana (Hasel) Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Mespilus germanica (Echte Mispel)

Rosa canina (Hundsrose) Rubus spec. (Brombeere, Himbeere) Salix caprea (Salweide) Salix purpurea (Purpurweide)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder)

Spalierobst

Prunus spinosa (Schlehe)

1.4 Kletterpflanzen Clematis vitalba (Waldrebe) Hedera helix (Efeu) Humulus lupulus (Hopfen) Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber) Parthenocissus tric. "Veitchii" (Wilder Wein) Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein) Vitis vinifera (Weinrebe)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden

4 Bodenschutz

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 1 6-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

5 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 ba nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo e

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

6 Kampfmittel

möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Verfahrensvermerke (Rheinische Schafsnase) Schöner von Boskoop Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 22.02.2018 Schöner von Nordhausen Weißer Klarapfel 26.08.2019 - 27.09.2019 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger

Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beschluss über die Durchführung der

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

11. A2.2020 (Datum) Bürgermeister Christian Herfurth

30.08.2019 - 04.10.2019

17.08.2020 - 18.09.2020

17.08.2020 - 18.09.2020

18, 12, 2020

Bürgermeister Christian Herfurt

21. 12.2020

. 02.07.2020

10.12.2020

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan "Saalburgweg" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



(Datum)

Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

18.12.2020









Stadt Idstein Bebauungsplan "Saalburgweg"

Bearbeiter: Rüttinger / Berz

1832_S.dwg

26.10.2020

Maßstab:

DIN A1 Übergröße Format:

1:1.000

Plannr.:

Datum:

Satzung