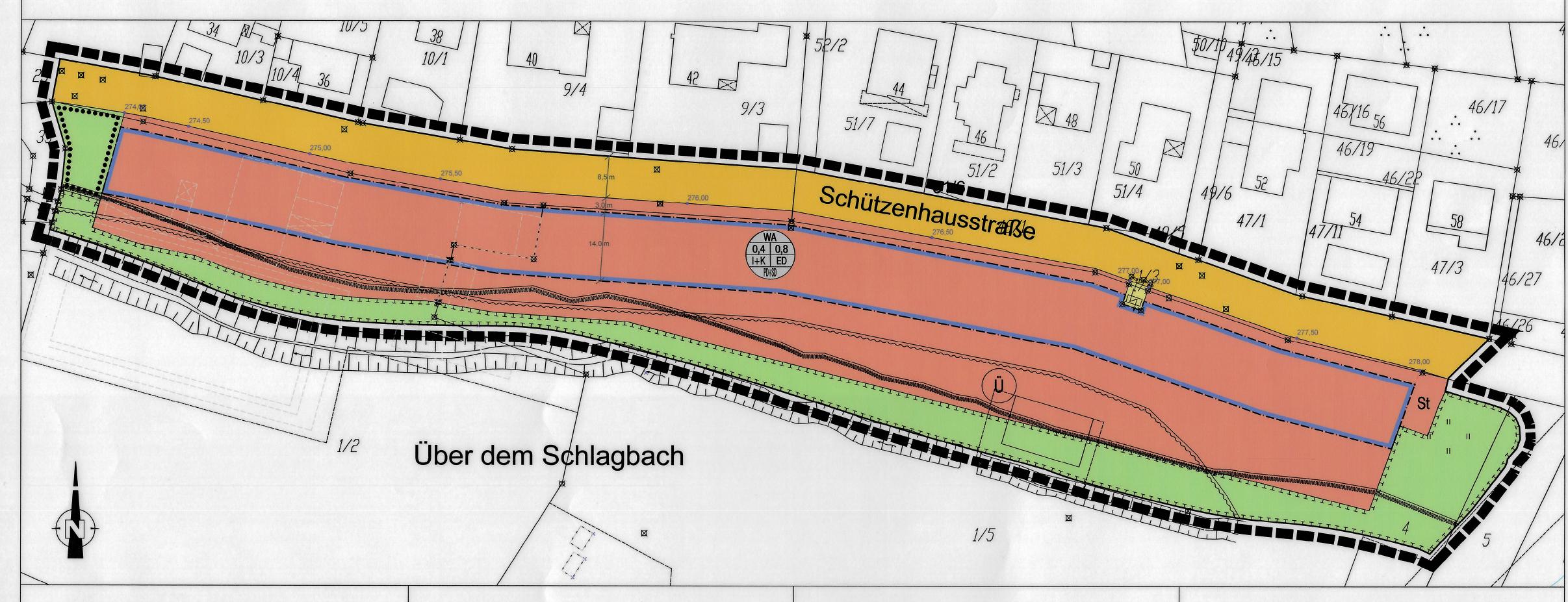
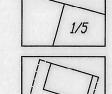
Bebauungsplan der Stadt Idstein "Schützenhausstraße"



I. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

naturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

0. Katasteramtliche Darstellungen (keine Festsetzungen)



Vorhandene Flurstücksgrenze sowie Flurstücksnummer



Vorhandenes Gebäude



Abgebrochene Gebäude

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 6 BauGB; §§ 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)

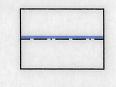


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung. pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

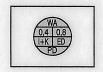
Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stördende Handwerksbetriebe sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung (WA)



Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gem. § 20 Abs. 2 BauNVO Anzahl der Vollgeschosse

ED Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

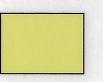
Dachform

I+K Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss beschränkt. Das Kellergeschoss darf als zusätzliches Vollgeschoss ausgebildet sein.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität

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

Die Oberkante Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt der Höhen baulicher Anlagen ist mittels Interpolation der im Plan angegebenen Deckenhöhen der Erschließungstraße über N.N. zu bestimmen.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 8 m. Sie wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront von Oberkante Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6 m. Sie wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront von Oberkante Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Aussenwand mit Oberkante Dachhaut. Bei zurückgesetzten Staffelgeschossen von Schnittpunkt

Aussenwand mit der verlängerten Linie der Oberkante Dachhaut. Die max. zulässige grenzseitige mittlere Wandhöhe bzw. Seitenhöhe von Carports und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen beträgt 3 m. Sie wird gemessen an der Grundstücksgrenze von Oberkante Erschließungsstraße bis Oberkante Carport bzw. Garage.

Aufschüttungen und Geländemodellierungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO, § 6 Abs. 11 HBO) Die Oberkante Erschließungsstraße als oberer Bezugspunkt für zulässige Auffüllungen ist mittels Interpolation der im Plan angegebenen Deckenhöhen der

Erschließungstraße über N.N. zu bestimmen. In den Abstandsflächen sind Geländeauffüllungen bis zur Oberkante der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von 12 m ab Erschließungsstraße zulässig. Das Gelände zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden ist bis zur Oberkante der Erschließungsstraße aufzufüllen, hierbei evtl. temporär notwendige

Vor den talseitigen Gebäudefronten sind Auffüllungen unzulässig, ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m über natürlicher Geländeoberfläche.

Stützmauern sind in der erforderlichen Höhe zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Vollgeschossigkeit, die Abstandsflächen und die grenzseitige mittlere Wandhöhe bei Vorhaben nach § 6 Abs. 10 HBO errechnen sich nach dem durch die zulässigen Auffüllungen veränderten Gelände.

Für die Berechnung der Abstandsfläche des Hauptgebäudes wird das Gelände zugrunde gelegt, das sich durch die Verlängerung des Schnittpunktes der Gebäudeaußenkante Straßenseite und des Schnittpunktes Gebäudeaußenkante Rückseite (Südseite) ergibt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind neben dem Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und hinterer Baugrenze zusätzlich in einem sich daran anschließenden 3 m tiefen Bereich für Nebenanlagen, jedoch nur außerhalb des 10-m-Uferbereichs gemäß § 12 HWG, zulässig. Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen, Stellplätze darüber hinaus in den speziell mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den Abstandsflächen sind darunterliegende Räume als Nebenanlagen ohne Aufenthaltsflächen zulässig. In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der max. zulässigen mittleren grenzseitigen Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 10 HBO zulässig.



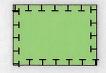
Fläche für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich Der Uferbereich des Wolfsbaches ist als extensive Grünfläche punktuell mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzliste für die Bepflanzung des Gewässerrandes

- Alnus glutinosa Roter Hartriegel - Cornus sanguinea Gemeine Esche - Fraxinus excelsior - Populus nigra Schwarzpappel Zitterpappel - Populus tremula Weidenarten - Salix spec. Traubenkirsche - Prunus padus - Quercus robur Stieleiche Schwarzer Holunder - Sambucus nigra - Tilia cordata Winterlinde Faulbaum - Rhamnus frangula Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

10. 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)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 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 Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachneigung und Dachform

Innerhalb des Plangebietes sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung 5° - 45° von zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie den Wasserabfluss nicht behindern; Sockelmauern sowie Pfeiler sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen



Deckenhöhen der Verkehrsfläche gemäß Straßenplanung

Wasserrechtliche Planungen

Festgestelltes Überschwemmungsgebiet des Wolfsbaches

IV. Hinweise

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



Uferbereich gemäß § 12 Hessisches Wassergesetz

Neben der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit unterliegen bauliche Anlagen innerhalb des Uferbereiches sowie des festgestellten Überschwemmungsbereiches weiterhin der wasserrechtlichen Prüfung und benötigen in der Regel eine Befreiung nach §15 Hessisches Wassergesetz.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) id.F. vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991, S. 58) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Juli 2002 (GVBI. I S. 274), zuletzt

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBI. 2005 IS. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBI. I S. 274)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Mai 2005 (GVBI. 2005 I S. 305) zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes an bundesrechtliche Vorgaben zum Hochwasserschutz und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 19. November 2007

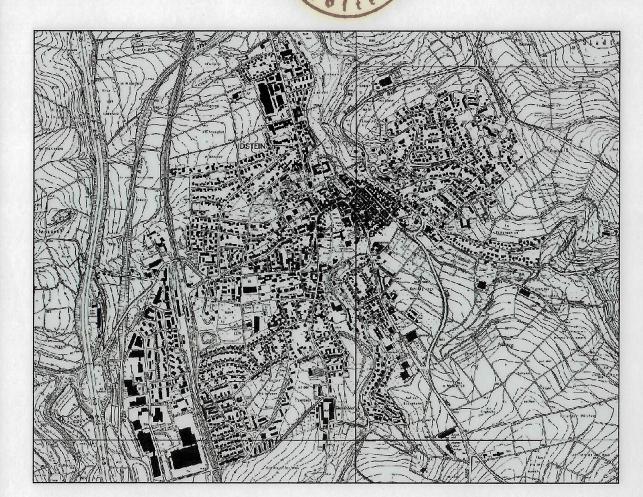
VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Freizeitgelände Wolfsbachtal wurde am 30. September 1999 durch die Stadtverordnetenversamm lung gefasst. Der Magistrat der Stadt Idstein hat dies mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Schützenhausstraße am 23. Mai 2005 konkretisiert. Die ortsüb∎iche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20. Juni 2005 in der Idsteiner
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planun g im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28. Juni 2005 unterrichtet.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB: Die Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen eines Behördentermins am 9. November 2005 unterrichtet.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: Der Entwurf des Bauleitplans wurde im Rathaus der Stadt Idstein vom 15. Dezembe 2006 bis einschließlich 19. Januar 2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 06. Dezember 2006 in der Idsteiner Zeitung.
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe der Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung innerhalb eines Monats mit Anschreiben vom 14. Dezember 2006 aufgefordert.
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB Der Planentwurf des Bebauungsplanes Schützenhausstraße wurde am 13. Dezember 2007 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 25. April 2008 in der Idsteiner Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Idstein, den 29. April 2008



G. Krum Bürgermeister



Bebauungsplan der Stadt Idstein "Schützenhausstraße"

14.12.2007 Abt 42

Magistrat der Stadt Idstein

König-Adolf-Platz 2 65510 Idstein

Tel.: 06126-78-0 Fax.: 06126-78-840

