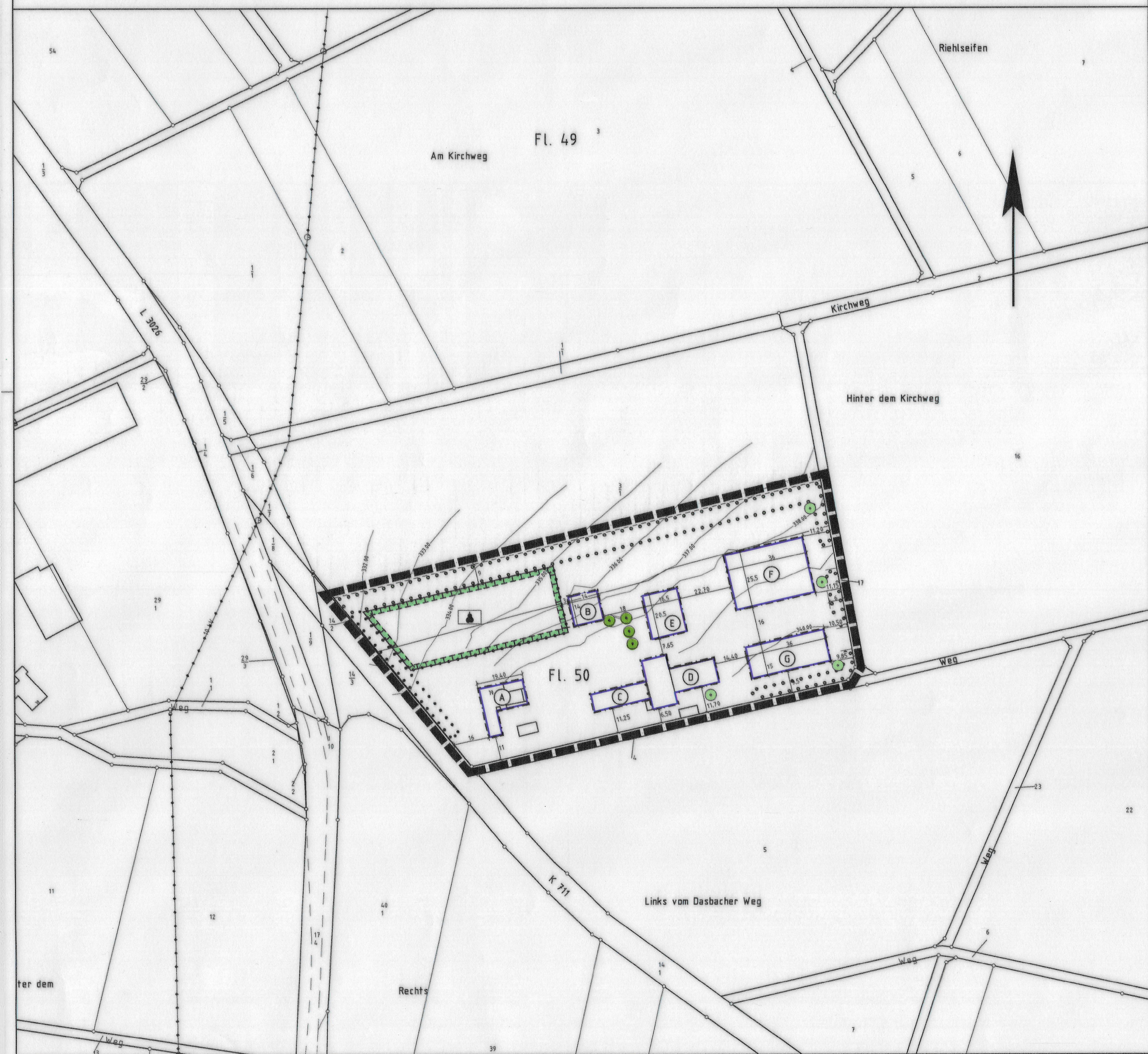


Stadt Idstein, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Seelbacher Straße 70"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.1.1	Baugrenze
1.2.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.2.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.4.2
1.2.2.1.1	Entwicklungsziel Streuobstwiese
1.2.2.2	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.3
1.2.2.3	Erhalt von Bäumen
1.2.2.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 2.5.1 und 2.5.2
1.2.2.5	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.3	Sonstige Planzeichen
1.2.3.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.3.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauNVO gilt:

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

Im Baufenster A: Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbestuhlung und max. 1 Wohneinheit für Betriebsangehörige der Schank- und Speisewirtschaft und einer max. Firsthöhe von 5,5 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster B: Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten für den Betriebsinhaber und Familienangehörige des landwirtschaftlichen Betriebs mit max. 11 Vollgeschossen und einer max. Firsthöhe von 9,3 m und einer max. Traufhöhe von 7,5 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster C: Ferienwohnungen mit max. 1 Vollgeschoss und einer max. Firsthöhe von 4,0 m über dem natürlichen Gelände und einer Gesamtgrundfläche von max. 195 qm.

Im Baufenster D: Eine landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhalle mit einer max. Firsthöhe von 9,5 m über dem natürlichen Gelände und einer Grundfläche von max. 455 qm.

Im Baufenster E: Zwei landwirtschaftliche Lagerhallen (Folienleichenhallen) mit einer Grundfläche von jeweils max. 152 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 4,0 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster F: Mutterkuhstall für insgesamt 75 Mutter- und Jungtiere mit einer Grundfläche von max. 650 qm und einer max. Firsthöhe von 9,3 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster G: Eine landwirtschaftliche Maschinenhallen mit einer Grundfläche von max. 540 qm und einer max. Firsthöhe von 9,3 m über dem natürlichen Gelände.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO gilt:

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/Firsthöhe) ist das natürliche Gelände, gemessen in der Mitte der hangseitigen Fassade.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO gilt:

Die den in Festsetzung 2.1 genannten Nutzungen zugehörige Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze und 1 Doppelgarage mit einer Grundfläche von max. 50 qm sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen darf eine GRZ=0,5 für das gesamte Plangebiet nicht überschritten werden.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

2.4.1 PKW-Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche und betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

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

2.4.2.1 Entwicklungsziel Streuobstwiese:

Im Bereich der Fläche ist unter Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Obstbäume eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen (v. STU 8-10) anzulegen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Südkirsche). Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl

- Rote Starnette - Apfel
- Roter Boskoop - Apfel
- Graue französische Renette - Apfel
- Rheinischer Bohnapfel - Apfel
- Riesboiken - Apfel
- Gravensteiner - Apfel
- Roter Trierer Weinapfel - Apfel
- Winterglockenapfel - Apfel
- Roter Herbstkaiser - Apfel
- Winterrambour - Apfel
- Kaiser Wilhelm - Apfel
- Schöner von Nordhausen - Apfel
- Jakob Leibel - Apfel
- Clappes Lebling - Birne
- Gute Graue - Birne
- Frühe von Trevoux - Birne
- Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
- Schneiderspäte Knorpelkirsche - Kirsche

2.4.2.2 Das durch Selbstbegrünung zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:

2.5.1 Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer 3-reihigen Baum-Strauch-Hecke mit einer Mindestbreite von 9,0 m entsprechend dem nachfolgenden Planschema entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Pflege-Rückschnitte sind zulässig, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Planschema:

Reihenabstand jeweils 1,50 m
 Abstand in der Reihe jeweils 1,20 m

Reihe 1: 4-1-1-1-9-9-9-7-9-9-5-5-5-3-1-1-2-2-2 (anschließend Wiederholung der Reihenfolge)
 Reihe 2: 4-1-P-9-8-8-7-7-7-6-P-5-3-1-2-2-8-P-8 (anschließend Wiederholung der Reihenfolge)
 Reihe 3: 4-1-1-4-4-4-7-7-6-6-6-3-3-1-2-2-4-4 (anschließend Wiederholung der Reihenfolge)

Artenliste:

Sträucher (80 – 100 cm Höhe):
 1 Feldahorn (Acer campestre)
 2 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 3 Rainweide (Liguster vulgare)
 4 Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus)
 5 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 6 Schneeball (Viburnum opulus)
 7 Hundrose (Rosa canina)
 8 Haselnuss (Corylus avellana)
 9 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Bäume (200 – 250 cm Höhe):
 P Vogelkirsche (Prunus avium)

2.5.2 Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer einreihigen geschlossenen Feldahornhecke (Acer campestre) entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Pflanzabstand in der Reihe 1,20 m. Mindestabstand zur Nachbargrenze 1,50 m.

2.5.3 Anpflanzung von 4 solitären Laubbäumen (2 x Bergahorn (Acer pseudoplatanus), 2 x Sommerlinde (Tilia platyphyllos)) gemäß Planskizze. Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Baumschulqualität mit einer Mindesthöhe von 3,0 m. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von 2,50 m x 2,50 m anzulegen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO gilt:

Zur Dacheindeckung sind dunkle Farböne in nicht glänzenden Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Brunnen Lohmühle 1 und 2 der Stadt Idstein. Die entsprechenden Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 22. Juli 1987 sind zu beachten.

5 Empfehlungen

5.1 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen wird empfohlen.

5.2 Die Errichtung unterirdischer Regenwasserzisternen mit einem Speichervolumen von 3 cbm pro 100 qm Dachfläche wird empfohlen.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 05.11.2009

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.06.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.06.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2011

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 25.02.2011

G. Krumm
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 22.03.2011

Idstein, den 22.03.2011

G. Krumm
 Bürgermeister

