

Teil A
"Planungsrechtliche Festsetzungen"

1. Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südtangente"



2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 6 u. 8 BauNVO)

2.1 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschosflächen, sowie die Hessische Bauordnung (HBO), nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.2 Grundflächenzahl (Höchstwert)
GRZ = 0,4



3.3 Geschosflächenzahl (Höchstwert)
GFZ = 1,1



3.4 Maximal zulässige Traufhöhe
11,00 m. Bezug ist die angrenzende Verkehrsfläche "Planstraße".



4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

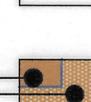
4.1 Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



4.2 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)



4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



5. Verkehrsflächen und priv. Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 11, 21 und § 9 (6) BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Fläche für private Stellplätze



6. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Umfassungsbauteile (Fenster / Fassaden, etc.) sind nach dem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 herzustellen. Die Anlage 8 "Lärmpegelbereiche" des Gutachtens P 03025 vom 03.04.2003 der GSA Limburg GmbH ist zu beachten (s. Karte auf dieser Planzeichnung).

7. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§§ 15 und 25 a u. b BauGB)

7.1 Je 5 Stellplätze ist mind. ein Baum zu pflanzen.

7.2 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.3 Die anzupflanzenden Gehölzarten sind zu mind. 90 % Anteil der Artenlisten zu entnehmen (s. landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

7.4 Flachdächer sind mind. extensiv, mit Moos-Sedum-Grasgesellschaften, zu begrünen.

8. Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Heizungen mit flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Feste Brennstoffe sind nur für Feuerstätten bis zu 7 kW zulässig.

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

9.1 Bodenversiegelung

Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen, soweit betriebsbedingt keine abdichtende Befestigung erforderlich ist. Dafür geeignet ist z.B. Pflaster mit einem niedrigen Abflußbeiwert.

10. Hinweis auf eine Trafostation



Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO)"

1. Zulässige Dachform, jeweils bis zu einer Neigung von 40°

Satteldach



Walmdach



Pultdach



Flachdach, mind. extensiv begrünt



2. Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muß bei geneigten Dächern mit grauem bis anthrazitfarbenem (RAL 7016 vergleichbar) und braunem (RAL 8017 vergleichbar) Material erfolgen.

3. Farbgebung der Fassadenflächen

Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen. Weiß ist nur als "gebrochener Farbton" zulässig.

Teil C "Hinweise"

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Versickerung über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Der Bebauungsplan liegt in der vorgeschlagenen Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Kalmenhofbrunnen" des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Es handelt sich um einen Privatbrunnen, dessen Schutzzone nicht rechtskräftig ausgewiesen wurde. Die Verbote der Muster - Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen (s. § 20 HDSchG).

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst, am 13.03.2014.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 27.03.2014.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 27.03.2014.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.2014 bis 22.04.2014 (einschl.).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 11.12.2014.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2014 bis 19.01.2015

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte, am 18.06.2014.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung, am 05.02.2015.

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 06. Februar 2015

Christian Herfurth
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN - Vorschriften auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.05.2015 in der Idsteiner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.

Idstein, den 19.05.2015

Christian Herfurth
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen (in der für den Plan geltenden Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)	Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Baunutzungsverordnung - BauNVO	Hessisches Naturschutzgesetz
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	(HENatG)
Bundesimmissionschutzgesetz	Hessisches Wassergesetz (HWG)
Hessische Bauordnung (HBO)	

Hinweis:

In die 1. Änderung des Bebauungsplans "Südtangente" wurden alle Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen aufgenommen.

Damit verliert der Bebauungsplan "Südtangente" seine Gültigkeit für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Stadt Idstein	
Bebauungsplan "Südtangente" 1. Änderung	
Stand:	25.02.2014
	30.03.2014
PLANUNGSBÜRO UHLE Auf dem Acker 25 56379 Winden	05.12.2014
Verfahrensdaten ergänzt	28.03.2015