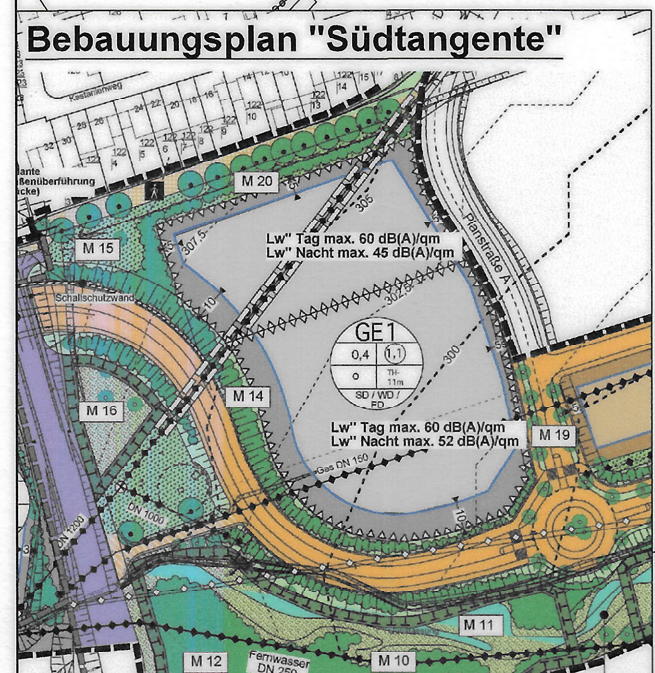


# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "Südtangente" 2. Änderung



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3834),  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 166), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2018 (GVBl. 2018 S. 166).

**Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
Flur 64  
Flurgrenze  
Flurnummer  
Flurstücknummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

**Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet  
MI Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
OKab Oberkante Gebäude

**Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen**  
offene Bauweise  
abwärtige Bauweise  
E/D/H Einzelhäuser / Doppelhäuser / Hausgruppen  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsfächchen**  
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)  
Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Parkfläche (öffentlich)  
Fußweg (öffentlich)

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung  
Verstärkungsmaßnahme  
Technikzentrale

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Abwasserleitung (nicht eingemessen)  
Gasleitung (nicht eingemessen)  
Stromleitung (nicht eingemessen)

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:  
Verkehrsbegleitgrün  
Anpflanzung von Laubbäumen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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 Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung  
mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Idstein und des Versorgungsträgers zu belastende Flächen  
mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Idstein zu belastende Flächen  
mit Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Heizzentrale zu belastende Flächen

**Sonstige Darstellungen**  
Zugehörigkeitslinien  
Böschungsbereich Bestand (Darstellung unverbindlich)  
Höhennote in m über Normalhöhennull (NHN)  
Sollhöhe Endausbau Verkehrsflächen in m über Normalhöhennull (NHN); eine Abweichung um bis zu 0,2 m ist zulässig  
Festsetzung der Hauptgebäude  
Bemaßung (verbindlich)  
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne  
Höhennote (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)  
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
Kennzeichnung der für die Höhenfestsetzung maßgebenden Verkehrsflächen bei Eckgrundstücken

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKab	Bauweise	Heizart
1	WA	0,4	0,8	II	11,0 m	-	EH
2	WA	0,4	0,8	II	11,0 m	a	E/D
3	WA	0,4	0,8	II	11,0 m	o	E/D
4	WA	0,4	0,8	vgl. Planzeichn.	vgl. Planzeichn.	o	E
5	MI	0,4	0,8	II	11,0 m	o	E
6	MI	0,4	1,2	III	315 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	o	E
7	MI	0,8	1,2	III	315 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	-	-

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. § 1 Abs. 1 S. 3 HGB:  
Dertrag der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einbauten bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Oberkante der Verkehrsfläche zulässig. Für rückwärtige und seitliche Grundstücksbereiche sind offene Einbauten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche i.V.m. einheitlichen Straßenniveau oder dauerhaften Kitteinfassungen sowie überhöhte Zäune zulässig.  
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 S. 3 HGB:  
1.2.1 Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet mit der Rd. Nr. 5 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauGB benannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 0,8 und im Mischgebiet mit der Rd. Nr. 6 bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 1,2 überschritten werden. Im Mischgebiet mit der Rd. Nr. 7 ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauGB benannten baulichen Anlagen zulässig.  
1.2.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergrößerungen sind unzulässig.  
1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 S. 3 HGB:  
Innerhalb des Mischgebietes mit der Rd. Nr. 7 ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Wohnvergrößerung zulässig.  
1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauGB:  
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Gebäude und technische Aufbauten ist bis zu max. 1,0 m zulässig.  
1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauGB:  
1.5.1 Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet mit der Rd. Nr. 1, 2 und 3 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauGB benannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 0,7 überschritten werden.  
1.5.2 Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet mit der Rd. Nr. 5 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauGB benannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 0,8 und im Mischgebiet mit der Rd. Nr. 6 bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 1,2 überschritten werden. Im Mischgebiet mit der Rd. Nr. 7 ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl GRZ > 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauGB benannten baulichen Anlagen zulässig.  
1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauGB:  
1.6.1 Obererde, Geraden, Teilgeraden mit ihren Zulaufenden, oberirdische Freileitungsanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauGB sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Teilgeraden haben einen Mindestabstand von 1,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes einzuhalten.  
1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Rd. Nr. 4 und des Mischgebietes mit der Rd. Nr. 6 ist je Baugrundstück eine Grundstücksfläche mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Innerhalb des Mischgebietes mit der Rd. Nr. 6 ist je Baugrundstück eine Grundstücksfläche mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.  
1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Gelände- und Höflichkeit im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauGB und den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu beseitigen.  
1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauGB:  
Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.  
1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:  
1.10.1 Lärmempfehlungen  
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Praktische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in nachfolgenden Plan dargestellten maßgebenden Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bzw. Lärmempfehlungen, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 anzuwenden sind.  

Zone	Lärmempfehlung	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L <sub>a</sub> ) [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	55 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80

  
Lärmempfehlungen nach DIN 4109-1:2018-01, gem. schallschutztechnischer Unterlegung  

Zone	Lärmempfehlung	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L <sub>a</sub> ) [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	55 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80

  
Die erforderlichen Schallschutzwerte der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nach der geringeren Außenlärmpegel bzw. Lärmempfehlung die Forderungen an den Schallschutz im Hochbau bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudebeschattung, die Anforderungen an die Schallschutzwerte der Außenbauteile können dem entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.  
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutzwert gegen Außenlärm vorgibt.  
1.10.2 Schallschützende Lüftungsmaßnahmen  
Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlafräumen sind südlich der im nachfolgenden Plan dargestellten 50 dB(A)-Isoplethe schallschützende Lüftungsmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen. Auf diese schallschützende Lüftungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallschützender Luftaustausch gewährleistet ist.  

Zone	Lärmempfehlung	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L <sub>a</sub> ) [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	55 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80

  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nach der geringeren Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Befüllung von Schlafräumen erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudebeschattung).  
1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:  
1.11.1 Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Teilgeraden sind mit einer Einläufhöhe von mind. 0,5 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.  
1.11.2 Je Baumstamm (Anpflanzung) in der Planfläche ist ein einheitlicher, standortgerechter Laubbauart zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Planflächen oder größerer Grünflächen ist eine als Pfahl- und anzuordnende Baumreihe > 0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der entlang der Straße festgelegten Baumstandorte um bis zu 50 m parallel zur Robert-Koch-Strasse ist zulässig.  
1.11.3 Für das Mischgebiet mit der Rd. Nr. 7 gilt: Flächenflächen sind zu mind. 80% in mind. extensiver Form mit Wildgras und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss mind. 0,15 m betragen.  
1.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:  
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

**2 Baurechtliche Gestaltungsvorschriften**  
2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HGB:  
Dachgestaltung  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Rd. Nr. 1, 2 und 3 sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Rd. Nr. 4 und des Mischgebietes mit der Rd. Nr. 6 und 7 sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig. Innerhalb des Mischgebietes mit der Rd. Nr. 5 sind für Hauptgebäude Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu max. 40° sowie Flachdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.  
Zur Dachgestaltung geeigneter Dächer sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit) zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**2.2** Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HGB:  
Oberkante der Verkehrsfläche zulässig. Für rückwärtige und seitliche Grundstücksbereiche sind offene Einbauten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche i.V.m. einheitlichen Straßenniveau oder dauerhaften Kitteinfassungen sowie überhöhte Zäune zulässig.

**2.3** Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HGB:  
Mind. 30% der Grundstücksflächen sind mit einheitlichen, standortgerechten Laubbäumen der Arteneinstufigkeit gem. Ziffer 3.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Zahl der bebaubaren Grundstücke ist durch die Festsetzung Ziffer 1.1.1 vorzunehmender Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

**2.3.1** Hangfestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf der Straßenseite zulässig auf einer Höhe von max. 1,0 m über Oberkante der Verkehrsfläche zu begrenzen.

**3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
3.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)  
Bäume 1. Ordnung  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Aesculus hippocastanum  
Betula pendula  
Fagus sylvatica  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Bäume 2. Ordnung  
Carpinus betulus  
Juglans regia  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus cerasifera  
Sorbus domestica  
Salix caprea  
Sträucher  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus sp.  
Elaeagnus argentea  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Kletter- und Schlingpflanzen:  
Clematis vitalba  
Hedera helix  
Lonicera caprifolium  
Lonicera periclymenum  
Vitis vinifera  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Gew. Haselnuss  
Hänge-Buche  
Rothbuche  
Traubeneiche  
Eibe  
Winter-Linde  
Gemeine-Linde  
Heubuche  
Bläuliche Haselnuss  
Gemeine Hasel  
Wildröschen  
Gew. Spindelstrauch  
Gehölze  
Schwarzer Holunder  
Gew. Schneeball  
Gewöhnliche Waldrebe  
Gemeiner Efeu  
Wohlfleisches Geblättr  
Waldspitzblättr  
Echter Wein

**3.2** Die Garagen und Stellplätze bestehenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung ersetzt.

**3.3** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenvermindernde Maßnahmen, Bodenverfestigungen und Fundamente (Böhlen, Stützmauern, Skulpturen) erforderlich werden. Diese sind gemäß § 21 HGB in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**3.4** Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser  
3.4.1 Die Brauchwasserzuleitungen sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwasserzuleitung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrlängsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserlauf muss mit einem Überlauf HGB in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.  
3.4.2 Gemäß § 65 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert versickert 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.  
3.4.3 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.  
3.4.4 Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der vorgeschlagenen Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes „Kalmersbühnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatinnenbereich handelt, wird ein Schutzgebiet nicht festzusetzen. Die Ge- und Verweise der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind zu beachten.  
3.6 Verwendung von erneuerbaren Energien  
3.6.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Fassung.  
3.7 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Idstein während der Dienststunden eingesehen werden.

**Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:**  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.07.2014  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.12.2017  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.12.2017  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2018  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018  
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2019  
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 Rechtskraftwirkung maßgebenden Verfahrensprotokolle eingehalten worden sind.  
Idstein, den 08.05.2019  
Bürgermeister  
Idstein, den 11.05.2019  
Bürgermeister  
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.  
Die Garagen und Stellplätze bestehenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung ersetzt.  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenvermindernde Maßnahmen, Bodenverfestigungen und Fundamente (Böhlen, Stützmauern, Skulpturen) erforderlich werden. Diese sind gemäß § 21 HGB in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.  
Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser  
3.4.1 Die Brauchwasserzuleitungen sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwasserzuleitung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrlängsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserlauf muss mit einem Überlauf HGB in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.  
3.4.2 Gemäß § 65 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert versickert 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.  
3.4.3 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.  
3.4.4 Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der vorgeschlagenen Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes „Kalmersbühnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatinnenbereich handelt, wird ein Schutzgebiet nicht festzusetzen. Die Ge- und Verweise der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind zu beachten.  
3.6 Verwendung von erneuerbaren Energien  
3.6.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Fassung.  
3.7 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Idstein während der Dienststunden eingesehen werden.  
Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)  
Planungsbüro Höger-Fischer, Henri-Dunant-Allee 16, 35448 Lohr, Tel. 064319557-0, Fax 064319557-30  
Stand: 18.10.2017  
08.05.2017  
20.05.2018  
21.01.2019  
Stadt Idstein, Kernstadt  
Bebauungsplan "Südtangente" 2. Änderung  
Satzung  
Bearbeiter: Fischer, Steinhilber, Böhm, Vöhl  
Merkmal: 1: 500