

# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "Waldorfkindergarten Idstein"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 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. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### 1 Zeichenerklärung

11	Katasteramtliche Darstellungen
11.1	Flurgrenze
11.2	Flurnummer
11.3	Polygonpunkt
11.4	Flurstücknummer
11.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
12	Planzonen
12.1	Halt der baulichen Nutzung
12.1.1	GRZ
12.1.2	Z
12.1.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Roboden; hier: 12,13
12.1.3.1	OKek
12.2	Flächen für den Gemeinbedarf
12.2.1	Anlagen und Einrichtungen für die Betreuung und Freizeitbeschäftigung von Kindern und Jugendlichen
12.3	Verkehrsfächen
12.3.1	Straßenverkehrsfläche
12.3.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
12.3.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg / Zufahrt Fläche für Gemeinbedarf
12.3.3.1	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
12.3.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
12.3.4.1	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabfuhr
12.4	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
12.4.1	Zweckbestimmung Wasser
12.4.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung
12.5	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (wasserrechtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
12.5.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12.6.1	Entwicklungsziel: naturnahe Waldentwicklung
12.6.2	Erhalt von Bäumen
12.6.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
12.7	Sonstige Planzeichen
12.7.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Halbes der baulichen Nutzung
12.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
12.7.3	Gastierung der Syna GmbH (nicht eingemessen)
12.7.4	Stromversorgungsleitungen der Syna GmbH (nicht eingemessen)

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB gilt: Die dem Nutzungszweck zugeordneten Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sowie Zuwege zu Versorgungsanlagen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu belassen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.3.2 Maßnahmen: naturnahe Waldentwicklung  
 Vorhandene Pappelbestände sind zu entlemen. Soweit erforderlich, ist hierzu alle 2-3 Jahre eine Nachpflege durchzuführen. Entstehende Vegetationslücken sind durch die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher zu ersetzen. Zur Erschließung der Flächen für Versorgungsanlagen ist eine Zuwegung in wasserdurchlässiger Bauweise bis zu einer Breite von 3 m zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b gilt: Standortselektive einheimische Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 2.5 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB: Die Flächen und Maßnahmen gemäß textliche Festsetzung 2.3.2 werden dem Eingriff als Ausgleich im Sinne § 1a Abs.3 BauGB zugeordnet.
- 3 **Nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern  
 Gemäß § 20 HDStMG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.3 Das Plangebiet liegt in der vorgeschlagenen Zone II und Zone III des Trinkwasserschutzbereichs für die Tiefbrunnen Zissenbach der Stadt Idstein. Die für die Zone II und Zone III geltenden Verbote der Misser-Schutzgebirgsverordnung sind zu beachten.

### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.06.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 9 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 23.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.09.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2012
- Die Bekanntmachungen erfolgen in der Idsteiner Zeitung.

**Ausfertigungswarnung:**  
 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.



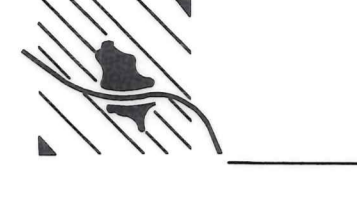
Idstein, den 13.12.2012  
 Bürgermeister

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



Idstein, den 13.04.2013  
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Heiger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35148 Löhren - Tel. 06409 / 9537-6, Fax. 0937-30  
 Stand: 21.02.12 / 03.04.12  
 28.09.2012  
 25.09.2012  
 06.11.2012  
 Bearbeiter: Späth  
 CAD: Reuling  
 Maßstab: 1 : 1.000

Stadt Idstein, Kernstadt  
 Bebauungsplan "Waldorfkindergarten Idstein"

Satzung