Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

0.1 vorhandene Flurstücksgrenze

0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 84/1 — 37 / 1

0.3 vorhandenes Gebäude

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4,6,u.11 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. auch Tabelle 1) — WA1.1

Die Ziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen, z.B. WA 1.1-Gebiet.

2.1.1 In den WA-Gebieten sind nach § 1 (5) BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

2.1.2 Fläche für besonderen Wohnbedarf (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB) Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind nur altengerechte, barrierefreie Wohnungen zugelassen. — BW

2.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Altenpflegeheim und Altenwohnungen (s. auch Tabelle 1)

2.2.1 Auf der mit BW gekennzeichneten Fläche ist auch Wohnungsbau nach Ziff. 2.1.2 zulässig.

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

3.1 Die festgesetzten Höchstwerte der baulichen Nutzung gemäß Ziff. 3.3 u. 3.4 beinhalten auch die Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen und zu ihnen gehörenden Treppenräumen in den Nichtvollgeschossen (z.B. Dachgeschosse, Sockelgeschosse). (§ 20 (3) BauNVO)

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die der HBO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.3.1 Bezeichnung des Baublocks, z.B. B2 - in den WA-Gebieten zusammenhängende, durch Baugrenzen und/oder Baulinien umgrenzte Fläche. — B2

3.3 Tabelle 1
Maß der baulichen Nutzung in den WA 1.1-, WA 1.2- und WA 2-Gebieten:

-1- Art der baulichen Nutzung (1)	-2- Baublock (s. Kennzeichnung in der überbaubaren Fläche)	-3- Anzahl der Voll-geschosse	-4- zusätzl. Sockel-geschoß (als talseitig mögl. basis Vollgeschoß) (2)	-5- maximale Grundfläche (in m2)	-6- maximale Geschoßfläche (in m2) (3)
WA 1.1	B 1	III	———	350	1.290
	B 2	III	———	715	2.660
	B 3	III	———	690	2.580
WA 1.2	B 4	III	———	1.055	3.950
	B 5	III	———	325	1.220
WA 2	———	IIIA	———	0,4	1,0
	Altenpflegeheim/ Altenwohnungen	I - III s. Plan	———	0,6	1,1

(1) Die jeweilige Ziffer dient der Zuordnung weiterer, unterschiedlicher planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen in den Teilgebieten.

(2) s. zeichnerische Festsetzungen im Plan

(3) gemäß Ziff. 3.1 einschl. Dach- und Sockelgeschosse

3.4 Grundflächenzahl (Höchstwert) GRZ, z.B. 0,4 (s. Tabelle 2) — 0,4

3.5 Geschoßflächenzahl (Höchstwert) GFZ, z.B. 1,0 (s. Tabelle 2) — 1,0

Ermittlung der GFZ: s. auch Ziff. 3.1

3.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) — III

3.6.1 z.B. dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze

3.6.2 z.B. dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze A = letztes Vollgeschoß im Dachgeschoß unter Dachschräge — IIIA

3.6.3 z.B. dreigeschossiges Gebäude Geschoßzahl zwingend A = letztes Vollgeschoß im Dachgeschoß unter Dachschräge — (IIIA)

3.6.4 z.B. zweigeschossig als Untergrenze bis max. dreigeschossig als Höchstgrenze A = bei dreigeschossigen Gebäuden letztes Vollgeschoß im Dachgeschoß unter Dachschräge — II-IIIA

3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.

3.8 Hinweis auf gleiche Nutzung bzw. Ausnutzungsziffer

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse
(§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO))

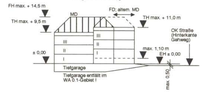
4.1 Oberkante Fußboden (OKF) für das Erdgeschoß (= 1. Vollgeschoß) — EH

Traufhöhe (maximal) — TH

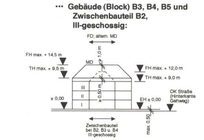
Firsthöhe (maximal) — FH

4.2 Die max. Höhen werden im WA 1.1 und WA 1.2 nach folgenden Skizzen bestimmt (bezogen auf Straßenhöhe in Gebäudeachse gemessen):

••• Gebäude (Block) B1 und B2, III-geschossig:



••• Gebäude (Block) B3, B4, B5 und Zwischenbautel B2, III-geschossig:



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO))

5.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) — o

5.1.1 Offene Bauweise
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. — ED

5.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) — g

5.3 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

5.4 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

5.4.1 Ein Zurücktreten von der Baulinie an der Straße bis zu einer Tiefe von 2,0 m ist zulässig, wenn mindestens zwei Drittel der Fläche der angrenzenden Hausfront die Baulinie berührt.

4.3 Auf den Flächen für Gemeinbedarf (Altenpflegeheim, Altenwohnungen) gelten folgende Höhe.
Sie werden gemessen gemäß Ziff. 4.2:

II-geschossige Gebäude:		I-geschossige Gebäude (FD):	
FH max.	11,5	FH max.	---
TH max.	6,5	TH max.	5,0
EH max.	0,5	EH max.	0,5
IIIA-geschossige Gebäude:		III-geschossige Gebäude:	
FH max.	13,0	FH max.	15,0
TH max.	8,0	TH max.	10,0
EH max.	0,5	EH max.	0,5

Die festgesetzten Traufhöhen bei Flachdächern beziehen sich auf einen das Gebäude umfassenden, horizontalen Gesimsabschluß als oberste schattenwerfende Gebäudekante.

4.4 In den WA 3-Gebieten sind - soweit eine bauliche Höhenangleichung an die vorhandene Nachbarbebauung nicht eine zwingend andere Höhe erfordert - folgende Höhen in Metern einzuhalten. Sie werden gemessen gemäß Ziff. 4.2:

II-geschossige Gebäude:		IIIA-geschossige Gebäude:	
FH max.	11,5	FH max.	12,5
TH max.	6,5	TH max.	7,5
EH max.	1,0	EH max.	1,0

Hinweis auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
FD = Flachdach
MD = Mansarddach
DN = Dachneigung

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet (WA) — Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für den Gemeinbedarf — Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Überbaubare Grundstücksfläche

5.6 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein (Fußgängerverkehr u. Radverkehr) und der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.7 Ausrichtung der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen nur in Pfeilrichtung zulässig. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gleichzeitig Hauptfirstrichtung.

7. Verkehrsflächen, Flächen für private Stellplätze und Garagen, Ein- bzw. Ausfahrten und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4,11 u. § 9 (6) BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis:
Die Gliederung der Verkehrsflächen und die Baumstandorte haben nur informativen Charakter. Endgültige Festlegungen sind im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen zu treffen.

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich: Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt (Mischverkehrsfläche im Sinne des § 42 StVO vom 21.07 1980). — V

7.3 Informative Darstellung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich (Platzgestaltung) - keine Festsetzung des Bebauungsplanes

7.4 Festsetzung der Zu- und Abfahrten von Gemeinschafts-stellplätzen bzw. -garagen (TG = Tiefgarage). — TG

8. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

8.1 Fläche für Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Trafostation (Elektrizität)

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

9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Heizungen mit flüssigen und festen Brennstoffen nicht zulässig.

Erteilen gestrichen gem. Genehmigungsverfügung Reg.-Präs. Darmstadt v. 22.12.1999 Az. V32.2-641.04/01-Wies.24

10. Nachrichtliche Übernahmen, Darstellungen
(§ 9 (6) BauGB)

10.1 nachrichtliche Darstellung des Einzugsgebietes eines Trinkwasserbrunnens, vergleichbar der "Schutzzone II bzw. III" eines Wasserschutzgebietes (s. Plan)

Hinweise

Hinweis auf Flächen mit Verdacht auf möglliche betriebsbedingte Verunreinigungen (ehem. privater Bauhof Tankstelle).

11. 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)

11.1 Grünflächen

11.1.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

In allen öffentl. Grünflächen sind Einrichtungen für das Spielen von Kindern zulässig.

11.1.2 private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

11.1.3 private Grünfläche Zweck-bestimmung: Kinderspielplatz — K

11.2 In der öffentlichen und privaten Grünfläche ist die Anlage von Geh- und Radwegen zulässig.

11.3 Erhaltung von Baumbestand (nicht eingemessen !)
Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Ziff. 11.4 Neupflanzungen aus der Artenliste I vorzusehen.

11.4 Die anzupflanzenden Gehölzarten sind zu mind. 90 % Anteil den Artenlisten I - II (s. Begründung z. Bebauungsplan) zu entnehmen, sofern im Plan keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind. Mindestanforderungen:

Bäume (Kleinkronig)	2xv., 10 - 12 cm StU
Bäume (großkronig)	2xv., 12 - 14 cm StU
Sträucher	2xv., o.B. 80 - 100 cm Höhe
Heister	2xv., o.B. 120 - 200 cm Höhe.

2xv., o.B. = 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
StU = Stammumfang

11.5 Anpflanzung von Bäumen gem. Artenliste I - II (s. Begründung z. Bebauungsplan), außer im Plan erfolgt eine besondere Kennzeichnung.
Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 3,00 m sind zulässig.
Festgesetzte Baumarten (s. Plan):

A Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
L Sommerl. Maßlinde (Tilia platyphyllos)
Ob einheimische, hochstämmige Obstbaumarten

11.6 Bei straßenbegleitenden Baumpflanzungen gem. Plandarstellung ist die Verwendung einer Baumart je Straße vorgeschrieben:
Hinweis:
Als Standorte sind offene Beete in einer Größe nicht unter 2 x 2 m vorzusehen.

11.7 Tiefgaragendecken sind zu begrünen.

11.8 Tiefgaragenzufahrten sind im Bereich einer Fahrbahnabsenkung von mind. 1,50 m gegenüber der umgebenden Geländeoberfläche mit einer vollständigen Überrankung zu begrünen.

11.9 Oberirdische Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind in einer Breite von mind. 1,50 m zu umpflanzen. Je 4 - 6 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste II zu pflanzen.

11.10 Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen. Begehbare Dachterrassen bis zu 12 m2 Flächengröße sind zulässig.

11.11 Die Anordnung der Pflanzen und ihre Wuchshöhe ist so zu wählen, daß den Sicherhaitsbedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden kann.

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

12.1 Im gekennzeichneten Abschnitt ist der Ritzbach als offenes Gewässer zu gestalten. Die Verrohrung ist zu beseitigen.

12.2 Bodenversiegelung auf straßenunabhängig gelührten Fußwegen

Befestigte Flächen (Garagenvorplätze, Stellplätze, Fußwege etc.) sind als Versickerungsflächen herzustellen (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen ...), soweit die Belange des Trinkwasserschutzes im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens (s. Ziff. 10) nicht entgegenstehen.

12.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Wiesen anzulegen. Die Flächen sind 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

12.4 Zuordnung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 8 (1) Satz 4 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan mit "A" bis "C" gekennzeichneten und nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:
"A" -> WA 1.1
"B" -> Gemeinbedarfsfläche
"C" -> Gemeinbedarfsfläche

12.5 Bezeichnung von Teilflächen mit Zuordnung zu Grundstücksflächen mit zu erwartenden Eingriffen, z.B. Teilfläche "A" — A

12.6 Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnung gem. Ziff. 12.4 / 12 .5 der planungsrechtl. Festsetzungen.

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

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

Teil B
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach §87 HBO beschlossen.

In dieser Bauvorschrift soll auch der Bau von Zisternen geregelt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der für den Plan geltenden Fassung

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmeG) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), in der für den Plan geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), in der für den Plan geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessische Bauordnung (HBO 93) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 361), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.1993, (GVBl. I, S. 533), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114), in der für den Plan geltenden Fassung

Genehmigungsverfahren

I. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.02.1996 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 18.03.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 18.03.1996 — Der Magistrat — H. Müller, Bürgermeister

II. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

öffentliche Erörterung und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 26.03.1996

Idstein, den 27.03.1996 — Der Magistrat — H. Müller, Bürgermeister

III. Öffentliche Anhörung

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.10.1998 bis 16.11.1998 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 08.10.1998 ortsüblich bekanntgegeben.

Idstein, den 16.11.1998 — Der Magistrat — H. Müller, Bürgermeister

IV. Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 02.09.1999 als Satzung beschlossen.

Idstein, den 04.09.1999 — Der Magistrat — H. Müller, Bürgermeister

V. Genehmigungs- / Zustimmungsvermerk

Genehmigt
mit Nebenbestimmung
Verfügung vom 22. Dez. 1999
Az.: V32.2-641.04/01 - Wies. 24
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Idstein, den 27. März 2000 — Der Magistrat — H. Müller, Bürgermeister

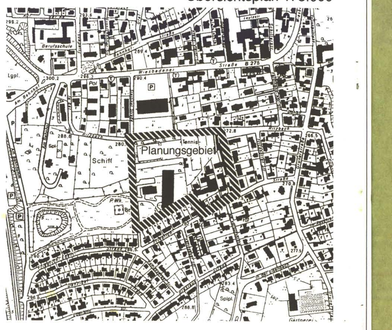
VI. Inkrafttreten

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB mit einer Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 28. März 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 28. März 2000 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 27. März 2000 — Der Magistrat — H. Müller, Bürgermeister

Übersichtsplan 1: 5.000



Übereinstimmungsvermerk

Das der Planung zugrundeliegende Kataster lag dem Katasteramt des Rheingau-Taunus-Kreises am ..... vor. Es wurde mit Datum vom ..... bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschafts-katasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, 13. Okt. 1999

Kartengrundlage ist die von den Main-Kraftwerken, Zentrale Frankfurt, im Januar 1997 zur Verfügung gestellte Katasterkarte auf EDV-Basis.

Stadt Idstein

Bebauungsplan "Wiesbadener Straße - Mitte - / In der Ritzbach Teilbereich - In der Ritzbach-"

Maßstab 1 : 1000

Planungsbüro Uhle
Ortsplanung und Städtebau
Prof.Dipl.Ing. M. Uhle
Auf dem Acker 25
65205 Wiesbaden
Tel. 0280647060, Fax 0280645870

Fertigstellung	16.06.1997	19.08.99 (Verfahrensvermerke)
Änderung / Ergänzung	23.10.1997	
	27.10.1997	
	16.10.1998	
	31.04.1999	