



NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET W1 bis W4		PLANGEBIET MD1 und MD2	
WA	II	MD	II
0,3	0,6	0,4	0,8
O	ED	O	
TH = max. 7,00m über OK Gelände	FH = max. 11,50m über OK Gelände	TH = max. 7,00m über OK Gelände	FH = max. 11,50m über OK Gelände

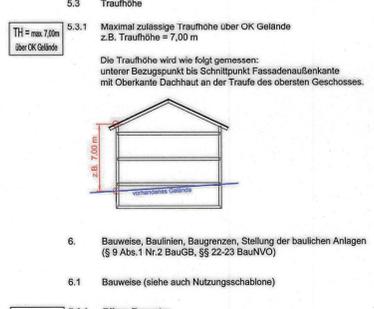
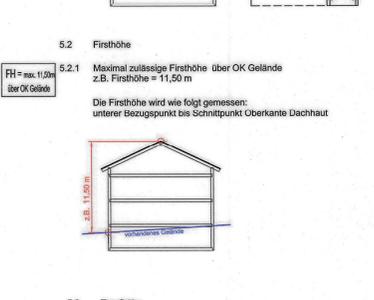
ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

Fl. 0.1	Klurnummer
Fl. 0.2	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
Fl. 0.3	Gebäude vorhanden
Fl. 0.4	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N = Neubaubereich B = Bestandsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsflächen
- Abgrenzung und Bozozählung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen z.B.: W1
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - 3.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 3.2 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - Folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind, auch als Ausnahme, nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten

- Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GFZ = 0,3
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B. GFZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosszahl II
- Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
- Definition der Bezugspunkte für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen
- Definition des unteren Bezugspunktes
- Schnittpunkt der Fassadeneckenanteile mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (steilseitig) maßgebend.
- Abtragungen für Kellerterrasseabläufe sowie Garagenzufahrten bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Im Bereich der dargestellten Geländeauffüllung ist nicht das vorhandene Gelände, sondern die Oberkante der Geländeauffüllung maßgebend.



- 6.1 Bauweise (siehe auch Nutzungsschablone)
 - 6.1.1 Offene Bauweise
 - 6.1.1.1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - 6.2 Baugrenze
 - 6.3 Ausrichtung der Firstlinie (Dachoberkante) entsprechend Pfeilrichtung
- 6.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- 6.1 Bauweise (siehe auch Nutzungsschablone)
 - 6.1.1 Offene Bauweise
 - 6.1.1.1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - 6.2 Baugrenze
 - 6.3 Ausrichtung der Firstlinie (Dachoberkante) entsprechend Pfeilrichtung
7. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 7.1. Das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro freistehendes Einzelwohnhaus beträgt 2 Wohnungen und pro Doppelwohnhälfte 1 Wohnung.
8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 8.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 8.2 Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
 - 9.1 Straßenbegrenzungslinien
 - 9.2 Straßenverkehrsflächen
 - 9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 9.3.1 Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

- 9.3.2 Wiesensweg
- 9.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 9.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 10.1 Grünfläche Siedlungsrandeingerüstung und externe Ausgleichsmaßnahmen
11. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- 11.1 Flächen für Wald
- 11.2 Flächen für die Landwirtschaft
- 12.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 12.1.1 Maßnahme 1 - Anlage Siedlungsrandeingerüstung
- 12.1.2 Maßnahme 2 - Aufforstung Wald
- 12.1.3 Maßnahme 3 - Aufforstung Wald
- 12.2 Anpflanzung

- Innenhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizubehalten. In den Randbereichen sind Krautstümpfe mit einer artenreichen Blümmischung einzusäen und alle 1 - 2 Jahre abschließend und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgetragt werden.
- Pflanzliste:**
- Bäume:** Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Malus spec., Prunus avium, Sorbus domestica, Sorbus torminalis, Tilia cordata
- Sträucher:** Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Schlehe, Ribninus catharticus, Rosa arvensis, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana
- Grünflächen:** Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Malus spec., Prunus avium, Sorbus domestica, Sorbus torminalis, Tilia cordata

- 12.1.1 Maßnahme 1 - Anlage Siedlungsrandeingerüstung
- 12.1.2 Maßnahme 2 - Aufforstung Wald
- 12.1.3 Maßnahme 3 - Aufforstung Wald
- 12.2 Anpflanzung

- 12.2.1 Anpflanzung
- 12.2.2 Anpflanzung
- 12.2.3 Anpflanzung
- 12.2.4 Anpflanzung

- 12.2.1 Anpflanzung
- 12.2.2 Anpflanzung
- 12.2.3 Anpflanzung
- 12.2.4 Anpflanzung

- 12.2.1 Anpflanzung
- 12.2.2 Anpflanzung
- 12.2.3 Anpflanzung
- 12.2.4 Anpflanzung

- 12.2.1 Anpflanzung
- 12.2.2 Anpflanzung
- 12.2.3 Anpflanzung
- 12.2.4 Anpflanzung

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begründung baulicher Anlagen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 Abs. 1 HBO)
- Dachgestaltung**
 - 1.1. Dachform und Dachneigung bei Hauptbaukörpern
In den Plangebiet sind zulässig:
- Satteldächer und gegenseitig Pfeildächer
- Dachneigung 20° - 45°
 - 1.2. Dachaufbauten / Dachabschnitte
Dachgauben und Dachabschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 40 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.
 - 1.3. Farbgestaltung der Dachdeckung
In den Plangebiet sind Dachdeckungen in grauen, schwarzen, dunkelbraunen oder roten Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engobierte Dachdeckungen sind zulässig.
 - Gestaltung von Doppelhäusern**
 - Gestaltung der Grundstücksflächen**
Grundstücksflächen und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Okzypalssysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.
- HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- Niederschlagswasser / Regenwasserentwässerung**
Es wird empfohlen das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Sollte auf dem Grundstück eine Verankerung des überschüssigen Wassers nicht möglich sein, wird empfohlen die Zisternen mit einem Überlauf an die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen.
 - Solaranlagen**
Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine Ausrichtung der Dächer in südlich und südwestliche Richtung und gewährleistet somit die effiziente Anordnung von Solaranlagen. Es wird empfohlen solarthermische Anlagen für die Warmwasser- und Heizenergieerzeugung oder Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung zu errichten.
 - Denkmalpflege**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.
 - Kriminalprävention**
Auf die präzisieren Beratungsstellen zur Kriminalprävention wird hingewiesen. Tel. 0611 / 3451616
 - Gestaltung von Doppelhäusern**
Zur Ausbildung einer harmonischen Dachgestaltung und Vermeidung schwerer und kostenintensiver Baumaßnahmen wird empfohlen Doppelhäusern mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhenlichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Treulinen auszubilden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 27.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 G vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482, 1496)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548, 1551 f.)

Planzonenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 348)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 03.09.1989 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 23.03.2013 (GVBl. I, S. 119) 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 734, 741 ff.)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
in der Fassung vom 03.09.1989 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.2011 (GVBl. I, S. 201)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	13.12.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung	08.03.2013
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	13.12.2012
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung	08.03.2013
5. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlungen am und Auslage der Unterlagen in der Zeit vom	20.03.2013 bis 27.03.2013
6. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang durch Erörterungstermin und schriftliche Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	06.03. bis 20.03.2013
7. Entwurfsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	12.09.2013
8. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	29.09. bis 30.10.2013
9. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung	24.09.2013
10. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	02.10. bis 04.11.2013
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	06.02.2014

Aufsetzungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten worden sind.

Stadt Idstein, den 27.03.2014
Magistrat der Stadt Idstein
e. Jaffé
Bürgermeister Christian Herfurt

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten am 27.03.2014

Stadt Idstein, den 27.03.2014
Magistrat der Stadt Idstein
e. Jaffé
Bürgermeister Christian Herfurt

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM SCHIEFERSTÜCK"

PLAN-Nr. 1 M1:1.000 / 2.000 AZ. S. 579

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
27.02.13	UR	
01.03.13	LH	PLANÄNDERUNG
29.03.13	LH	Änderungen gem. Besprechung vom 28.02.13
30.07.13	LH	Änderungen vom 28.07.13
08.11.13	LH	Abstimmung mit Stadtverwaltung
17.03.14	LH	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 3 (2) BauGB

PLANNERGRUPPE ASL

HEIDENBERGER 60638 FRIANFURT
TEL. 069 78 88 29 FAX 069 78 82 46
E-MAIL: info@asl-planner.de