



Festsetzungen gem. §9 BauGB und Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO); Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- II + D Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- FH 12,5 Maximal zulässige Firsthöhe in m gem. § 16 BauNVO gemessen ab OK FFB im UG
- TH 8 Maximal zulässige Traufhöhe in m über Sockel gem. § 16 BauNVO
bei Gauen ist eine Traufhöhe von 9,50 m zulässig gemessen ab OK FFB im UG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

--- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche: Zweckbestimmung Gehweg

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Anpflanzung von Gehölzen gemäß den Pflanzenlisten. Die flächige Anpflanzung soll mit wechselnder Reihenzahl erfolgen, der Bedeckungsgrad beträgt 70 bis 80%. Die Restflächen und die Streuobstwiese sind als artenreiche Wiese einzusähen und zu unterhalten. Düngung ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt maximal 2 mal pro Jahr.

- ① In der 3 bis 5 m breiten Pflanzung sind Bäume 2. Ordnung und Sträucher der Pflanzenlisten zu pflanzen. Dabei sind mindestens 25% Bäume der 2. Ordnung zu verwenden.
- ② In der 5 m breiten Pflanzung sind Sträucher der Pflanzenlisten zu pflanzen. Die Pflanzung kann durch Pflege/Schnitt auf einer Höhe von ca. 5 m gehalten werden.
- ③ Anlegen einer Streuobstwiese mit mindestens 10 Obstbaumhochstämmen der Pflanzenlisten. Die Fläche unter den Bäumen ist als extensives Grünland wie oben beschrieben zu bewirtschaften und zu erhalten.

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gestaltungsvorschriften gem. § 87 HBO

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig. Fassadenverkleidungen mit Faserbeton oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Die Fassadenbegrünung ist als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesserndes Element mit einem Mindestanteil von 30% zu integrieren. Gehölze der Pflanzenlisten sind zu verwenden.

Hinweise

Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

Textliche Festsetzungen

Gem. § 9 (1) 16 BauGB

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und in den Grünflächen zu nutzen und zu versickern. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen wird den angrenzenden Flächen zugeführt und versickert.

Gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die Wege und Plätze auf dem Grundstück sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist auf den nicht bebaubaren Flächen in einer Höhe von maximal 1,50 m aufzubringen. Der darüber hinaus anfallende Erdaushub kann abtransportiert werden. Wälle werden intensiv mit Gehölzen der Pflanzenlisten bepflanzt. Alternativ kann das Gelände auch mit Trockenmauern abgestützt werden.

Gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind intensiv mit Gehölzen der Pflanzenlisten zu bepflanzen. Ziergehölze gem. den Pflanzenlisten sind nur in kleineren Gruppen und einem Höchstanteil von 20% aller Gehölzpflanzungen zu verwenden. Im Nordosten sind Ziergehölzpflanzungen nur in einem 10 m breiten Streifen zwischen der Baugrenze und der Streuobstwiese zulässig. Die verbleibende Fläche ist mit autochthonen Gehölzen gem. den Pflanzenlisten zu bepflanzen.

Die Stellplätze an der Straße sind mit mindestens 2 Laubbaumhochstämmen zu gestalten.

Pflanzenlisten

Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Rotbuche
- Esche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Winterlinde
- Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Populus tremula
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia

- Feldahorn
- Hainbuche
- Zitterpappel
- Vogelkirsche
- Eberesche

Sträucher

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Euonymus europaea
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rhamnus frangula
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Salix caprea
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

- Roter Hartriegel
- Hosel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigfelliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Faulbaum
- Schlehe
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Salweide
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball

Ziersträucher

- Amelanchier ovalis
- Buddleia davidii
- Buxus sempervirens
- Cornus mas
- Kerria japonica
- Kolkwitzia amabilis
- Philadelphus coronarius
- Syringa vulgaris
- Spiraea div. spec.
- Rosa div. spec.
- Ribes alpinum

- Felsenbirne
- Sommerflieder
- Buchsbaum
- Kornelkirsche
- Ranunkelstrauch
- Perlmutterstrauch
- Bauernjasmin
- Gemeiner Flieder
- Spierstrauch
- Rosen
- Alpenjohannisbeere

Zaun- und Hausberankung

- Clematis div. spec.
- Lonicera div. spec.
- Aristolochia durior
- Hedera helix
- Polygonum aubertii
- Parthenocissus div. spec.
- Hydrangea petiolaris
- Wisteria sinensis

- Waldrebe
- Geißblatt
- Pfeifenwinde
- Efeu
- Schlängelnähterich
- Wilder Wein
- Kletterhortensie
- Blauregen

Obstgehölze als Hochstämme

Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen sowie Speierling und Walnuß
 Es wird empfohlen die alten Obstsorten wie im Erläuterungsbericht angegeben zu verwenden.

Verlaufsprotokoll

Aufstellungsvermerk
 Aufstellung der Satzung durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 01. Oktober 1998
 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09. Oktober 1998

Bürgerbeteiligung
 Beteiligung der Bürger durch Bürgerversammlung am 27. Oktober 1998
 ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung durch Abdruck in der Idsteiner Zeitung am 19. Oktober 1998

Offenlegung
 Die Offenlegung erfolgte gemäß öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung am 09. Oktober 1998
 in der Zeit vom 16. Oktober bis einschließlich 16. November 1998.

Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 22. September 1998.

Vermerk über den Satzungsbeschuß
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. Dezember 1998 den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Idstein, den 1. Februar 1999.....
 H. Müller (Bürgermeister)

Vermerk über die Bekanntmachung der Satzung
 Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 27.05.1999.....
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit am 27. Mai 1999..... rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 11. Juni 1999.....
 Müller (Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, rechtskräftig am 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1999
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, rechtskräftig am 01.06.1994
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom..... übereinstimmen.
 Bad Schwalbach, den.....
 Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
 Katasteramt

Sichtvermerk des Regierungspräsidiums
 Genehmigt
 am 05. Mai 1999
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag

Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB
Alten- und Pflegeheim "Sonnenhof"

Stadt Idstein, Stadtteil Oberrod

Maßstab 1 : 500

Stadt Idstein, den

