# BEBAUUNGSPLAN "GOLFANLAGE IDSTEIN - TEILBEREICH BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN"

STADT IDSTEIN
GEMARKUNG WALSDORF
RHEINGAU-TAUNUS-KREIS

BEBAUUNGSPLAN
"GOLFANLAGE IDSTEIN -
TEILBEREICH BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN"

## III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1–3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1–25 c der BauNVO und der HBO Hessen werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1 GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.2 und 3 BauNVO)
2.1 Sondergebiet SO1 Betriebshof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 11 BauNVO)
allgemein zulässig sind:
1. Betriebswohnungen
2. Büro- und Dienstleistungsbereiche
3. Lager- und Maschinenhallen für im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Golfplatzes notwendigen Materialien und Geräte.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)
3.1 Sondergebiet
3.1.1 Die Höhe der Baulichen Anlagen ist geregelt über die maximale Traufe- und Gebäudehöhe (siehe Lageplan).
3.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

4 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
4.1 Sondergebiet:
Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in begründeten Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar ist, als Ausnahme zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 81 HBO)
6.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.2 Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen (s. Lageplan).

7 NEBENANLAGEN
(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Sondergebiet gelegenen Grundstücke oder dem Gebiet selbst dienen.
Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 81 HBO)
Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden oder in den Retentionsteich einzuleiten.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 8a Abs.1 BNatSchG)
Die im Lageplan dargestellten Maßnahmen unter diesem Kapitel sind entsprechend durchzuführen.
Pflanzenliste zum B-Plan
Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauerhaft zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume (1)
Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18–20 cmAcer pseudoplatanus / Bergahorn
Acer campestre /Feldahorn
Fraxinus excelsior / Esche Prunus avium / Vogelkirsche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Tilia cordata / Winterlinde
zusätzlich ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus möglich, Qualität der Obstbäume: Hochstamm, 2xv, oB, StU mind 8–10 cm

Pflanzgebot Hecke (PFG 1 und 2)
Qualität: Str., 2*v., 60–100 cm
Heister und Stammbüsche, 3*v., mB., 200–250, (Anteil ca. 5 %)

| | | |
|---|---|---|
| Cornus sanguinea / Roter Hartriegel | Acer campestre / Feldahorn | Crataegus monogyna / Eing. Weißdorn |
| Pyrus communis / Wildbirne | Corylus avellana / Haselnuß | Prunus avium / Vogelkirsche |
| Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen | Ligustrum vulgare / Liguster | Prunus spinosa / Schlehe |
| Rosa canina / Hundsrose | Sambucus nigra / Schw. Holunder | |

Pflanzgebot – Gebüsche an Gewässern (PFG 3)
Qualität: Str., 2*v., 60–100 cm

| | | |
|---|---|---|
| Frangula alnus / Faulbaum | Salix purpurea / Purpur-Weide | Salix aurita / Ohr-Weide |
| Viburnum opulus / Gem. Schneeball | Salix viminalis / Korb-Weide | |

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung
Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii Wilder Wein Hedera helix Efeu

IV. HINWEISE
SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Der anfallende und nicht zum Wiedereinbau auf den Grundstücksflächen verwendbare Oberboden ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf andere landwirtschaftliche Flächen zur Verbesserung der Bodenqualität zu verbringen.
DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.
Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.
Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.
GEOTECHNIK
Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser u. dgl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
GRUNDWASSERSCHUTZ
Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.
ALTLASTEN
Im Planbereich sind keine Ablagerungen und sonstige Altlasten bekannt.

## V. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hessische Bauordnung (HBO) Für das Land Hessen vom 18. Juni 2002 (GVBl. IS. 274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. IS. 429).

Aufgrund der HBO und Gemeindeordnung Hessen werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. DACHGESTALTUNG
1.1 Dachform und Dachneigung:
Dachformen (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)
Im Einzelfall sind auch Ausnahmen zulässig.
1.2 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind nicht zulässig, Ausnahmsweise können technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsschächte zugelassen werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung:
Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile müssen überwiegend in gedeckten Farben ausgebildet werden. Reflektierende, schwarzfarbige oder greifarbige Materialien sind nicht zugelassen.

3. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN
3.1 Einfriedungen:
Einfriedungen sind zulässig als Gitterzaun bis 1,80 m Höhe, möglichst mit zugeordneter Bepflanzung.
Im Bereich der Zufahrt dürfen durch die Bepflanzung keine Sichtbeeinträchtigungen auf den bevorrechtigten Verkehr entstehen.
3.2 Stützmauern:
Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Es gilt das Nachbarrecht. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:2 zulässig. Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sichtbeeinträchtigungen wie unter 3.1. beschrieben müssen vermieden werden.

4. ABFALL, MÜLLTONNEN UND CONTAINER
Abfallbehälter und Abfallcontainer sind einzuhausen, einzugrünen oder einzugrünen und der Sicht von öffentlichen Flächen aus zu entziehen.

5. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, Diese können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Verkehr, das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für die Genehmigung gilt die HBO.

6. Oberflächenwasser
Oberflächenwasser aus den Dachflächen sowie nichtbelastetes Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen ist in den Retentionsteich einzuleiten und gedrosselt an die Vorflut abzugeben. Das Wasser kann zur Grünflächenbewässerung verwendet werden.

## I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 30.11.2015 (GVBl. I S. 457)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 BauGB; §§ 16–21 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone:
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baul. Nutzung | Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | zulässige Wohneinheiten (WE) |
| Dachformen: SD=Satteldach, WD=Walmdach PD=Pultdach, FD=Flachdach | TH = maximale Traufhöhe in m GH = maximale Gebäudehöhe in m |

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Parkfläche

Fussweg

bestehender Feldweg (asphaltiert)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

ex — Private Grünflächen – Wiesenfläche / Staudensäume extensiv
Ziel: – Entwicklung standorttypischer magerer Wiesengesellschaften
– an Gräben / Bächen Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren
Pflege: – Grünland: Mahd max. 2 mal/Jahr, Mähgut entfernen, keine Düngung
– Gräben/Bach: Mahd alle 2–3 Jahre, max. 1 mal/Jahr, Mähgut entfernen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

S — naturnah gestaltetes Retentionsbecken zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von unbelasteten Dach- und Oberflächenwasser

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Pflanzgebot großkroniger Laubbäume auf privaten/öffentlichen Grünflächen
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
– Qualität: Hochstamm, 3*v., StU 18–20 cm

PFG1 — Pflanzgebot 1 – Hecke auf öffentlichen Grünflächen
– Pflanzung entlang Straßen und Wegen

PFG2 — Pflanzgebot 2 – Hecke auf privaten Grünflächen

PFG3 — Pflanzgebot 3 – Gebüsch auf privaten Grünflächen
– Pflanzung entlang Gewässern (Tümpel/Graben)

Pflanzbindung Obstbäume
– die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
– Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18920)

Pflanzbindung baserreicher Gebüsche
– die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
– Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18920)

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes, (§ 9 Abs.7 BauGB)

ursprünglicher geplanter Geltungsbereich des BBP "Golfanlage Idstein-Wüstadt – Erweiterung Ostkurs" mit Teilbereich B (Stand: frühzeitige Trägerbeteiligung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

geplante Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

## Aufstellungsverfahren

| | | |
|---|---|---|
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst | am | 17.09.2009 |
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht | am | 27.09.2010 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht | am | 27.09.2010 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit | vom<br>bis | 05.10.2010<br>05.11.2010 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht | am | 17.03.2011 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit | vom<br>bis | 25.03.2011<br>26.04.2011 |
| Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht | am | 03.09.2015 |
| Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit | vom<br>bis | 14.09.2015<br>15.10.2015 |
| Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte | am | 23.10.2010 |
| Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte | am | 23.03.2011 |
| Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung | am | 25.05.2016 |

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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

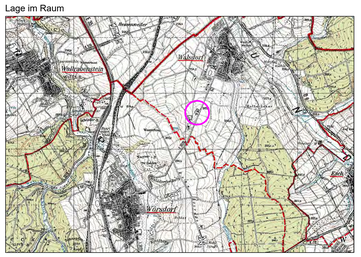
Idstein, den 27.05.2016 gez.
Christian Herfurth, Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 29.12.2016

Idstein, den 02.01.2017 gez.
Christian Herfurth, Bürgermeister

Lage im Raum




Projekt : BEBAUUNGSPLAN "GOLFANLAGE IDSTEIN - TEILBEREICH BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN'

Plan : LAGEPLAN

| | |
|---|---|
| Maßstab: 1 : 500 | Projektnummer: 1553<br>Plannummer: 1553 / bbp–1.4 |

| Gez./Geä. | Datum | Änderungsvermerk | Grundlage: Kataster und DOP LVA Hessen |
|---|---|---|---|
| JS/Gf | 02.08.10 | Planfassung Vorentwurf | |
| Gr/Gf | 08.01.11 | Teilplan Betriebshof | |
| Gr/Gf | 24.02.11 | Teilplan Betriebshof, keine Änderung zur Offenlage | |
| JS/Gf | 25.05.16 | Satzungsbeschluss | |


BÜRO GFRÖRER
DETTENSEER STR. 23
72186 EMPFINGEN

Ingenieure, Sachverständige, Landschaftsarchitekten
Telefon: 07485 / 97 69 0
Telefax: 07485 / 97 69 21