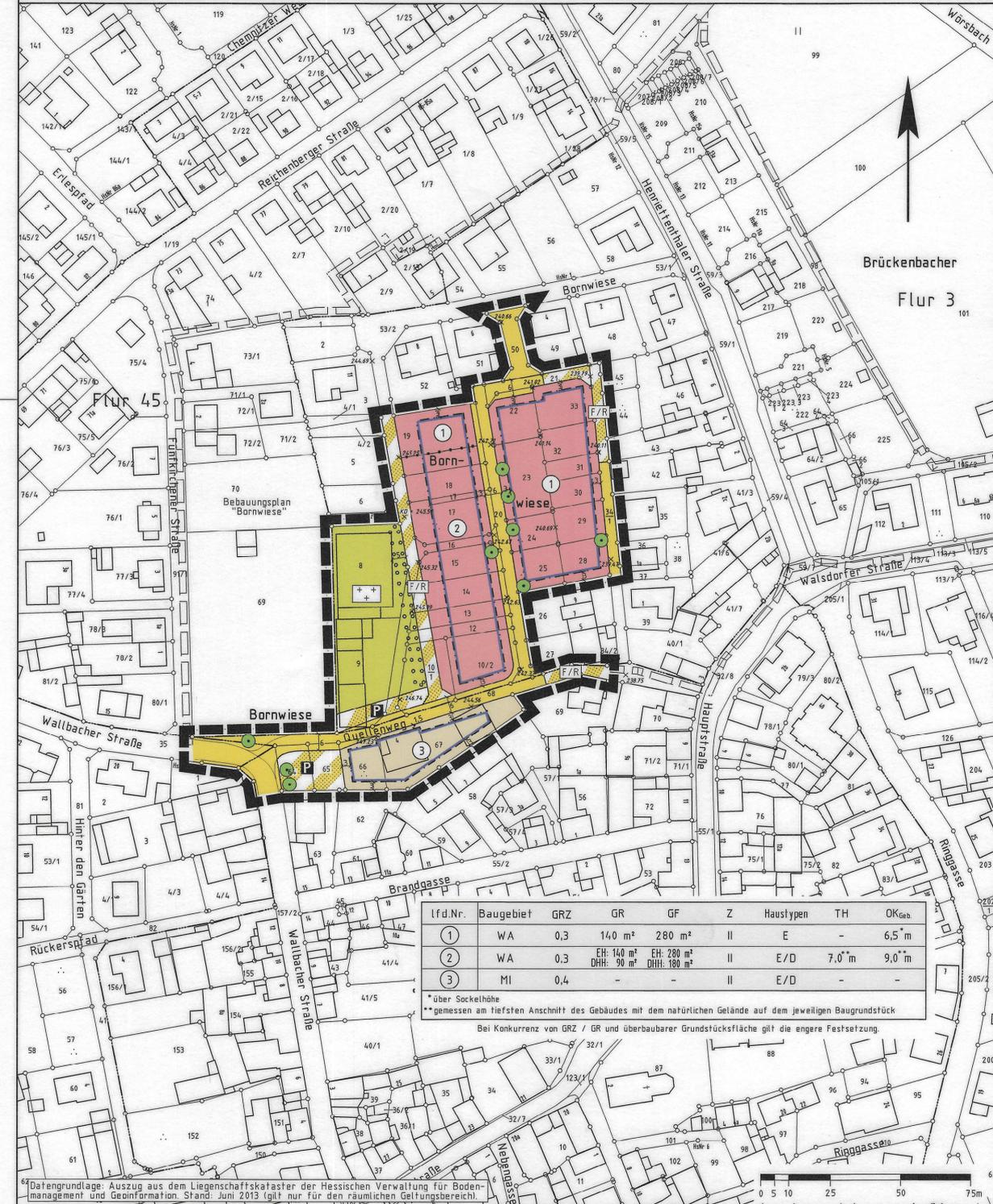


Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Bebauungsplan "Bornwiese"

2. Änderung



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GR	GF	Z	Haus Typen	TH	OK _{Geb}
1	WA	0,3	14,0 m ²	280 m ²	II	E	-	6,5* m
2	WA	0,3	EH: 140 m ² DHH: 90 m ²	EH: 280 m ² DHH: 180 m ²	II	E/D	7,0* m	9,0* m
3	MI	0,4	-	-	II	E/D	-	-

* über Sockelhöhe
** gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück
Bei Konkurrenz von GRZ / GR und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2	MI Mischgebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.2	GF maximale Geschossfläche; Einzelhäuser: 280 m ² , Doppelhaushälfte: 180 m ²
1.2.2.3	GR maximale Grundfläche; Einzelhäuser: 140 m ² , Doppelhaushälfte: 90 m ²
1.2.2.4	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.5	TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. Attikaabschluss bei Flachdächern)
1.2.2.5.1	OK _{Geb} Oberkante Gebäude
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	E nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.2	E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.2.1	R/F Rad- und Fußweg
1.2.4.2.2	P Öffentliche Parkfläche
1.2.5	Grünflächen
1.2.5.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhof
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6.2	Erhalt von Laubbäumen
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.2	Höhenpunkt in m über NN
1.2.7.3	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7, 8 und Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO: Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss Rohboden) darf max. 1,0 m über dem tiefsten Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück betragen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 qm und bei Doppelhäusern je Haushälfte mind. 290 qm.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO:
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen haben grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen anzulegen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² oder alternativ ein Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 m². Zur Artenauswahl vgl. 3.4.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Dächer: Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 40° sowie Flachdächer. Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: In Richtung der erschließenden Verkehrsfläche sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Im Übrigen sind auch Flachdächer zulässig. Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Einfriedungen: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 100 m² und 1 Strauch 5 m².
- Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitten
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Sorbus torminalis	- Elsbeere	Malus sylvestris	- Wildapfel
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Buchsbaum	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Spiraea div. spec.	- Spiree
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiree
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia
Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Ein Überlaufanschluss an die örtliche Kanalisation ist herzustellen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30 l/qm horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mind. 5,0 m³ betragen.

5 Hinweise

- 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.
- Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmaler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Im Plangebiet ist mit wasserführenden Schichten in geringen Tiefen zu rechnen. Kellergeschosse werden insofern zur Ausführung als Weiße Wanne empfohlen.
- Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern bei Bautätigkeiten Hohlräume angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen sollte das Dezernat IV/WI 44. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise in Kenntnis gesetzt werden.

6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist die Baufreimachung innerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.
- Im Plangebiet sind mindestens 2 Sperlingskoloniekästen anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.03.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.08.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.08.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 20.08.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2014 bis einschließlich 26.05.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.05.2015

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 die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Idstein, den 22.05.2015

E. Jepsch

Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 08.07.2015

Idstein, den 08.07.2015

E. Jepsch

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

