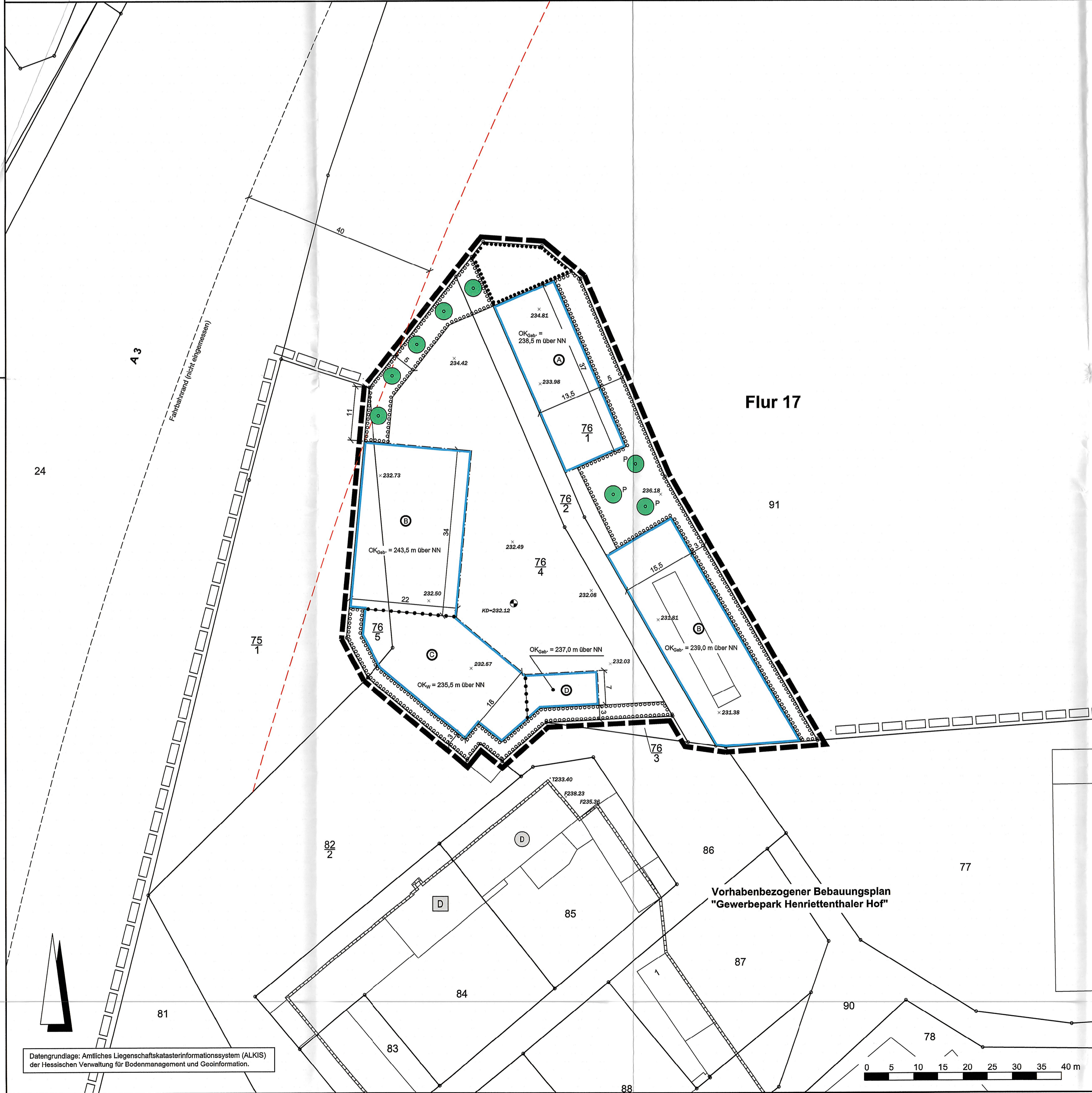


Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbepark Henriettenthaler Hof" 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:

- OK_{Geb.} Oberkante Gebäude
- OK_w Oberkante Wand der offenen Materialschütten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.5.4)
- Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.5.3)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Höhepunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)
- Kanaldeckelhöhe (Bestand) in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbepark Henriettenthaler Hof"
- Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB:
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A sind Pkw-Garagen sowie überdachte Pkw-Stellplätze (Pkw-Carports) zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B sind Fahrzeug-, Maschinen- und Lagerhallen sowie überdachte Kfz-Stellplätze (Kfz-Carports) zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind offene Materialschütten zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung D ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Plangebiet wird auf 0,6 festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Die in den Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.4 genannten Nutzungen zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten. Durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Pkw-Stellplätze darf eine GRZ=0,8 für das gesamte Plangebiet nicht überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- Pkw-Stellplätze sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind als wassergebundene Deckschicht, weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen oder Poren-Drainagepflaster zu befestigen.
- Die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Hausperlings ist durch das Anbringen von drei geeigneten Kolonienkästen für Sperlinge an Gebäuden im Plangebiet auszugleichen und regelmäßig zu pflegen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A sind Flachdächer in mindestens extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 0,10 m betragen.
- Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Strauchhecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste (Heimische Sträucher, Mindestpflanzqualität: Str., v., 100-150 cm)

Comus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Fraxinus alnus	- Echter Faulbaum
Euonymus europaea	- Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunde-Rose
Sambucus nigra u. racemosa	- Holunder
Verbenum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Je Baumsymbol (Kennzeichnung P) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen.

Artenliste: (Bäume, Mindestpflanzqualität: 5xv., m.B., STU 35 - 40 cm)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Malus domestica	- Kultur-Apple
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Pyrus communis	- Birne
Sorbus domestica	- Spierling

- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Je Baumsymbol (ohne Kennzeichnung) ist ein hochstämmiger Obst- oder Nussbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Artenliste (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12 - 14 cm)

Juglans regia	- Walnuss
Malus domestica	- Kultur-Apple
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Pyrus communis	- Birne
Sorbus domestica	- Spierling

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Werbeanlagen: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche von max. 0,5 m² zulässig. Innerhalb der südöstlichen überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche von max. 0,5 m² und innerhalb der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche von max. 3,0 m² zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung D sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche von max. 1,0 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Freistehende Fahnenmaste und freistehende Werbeanlagen (Pylone, Stelen) sind unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone und Baubeschränkungszone
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2.bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 (FStrG) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
 - bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Denkmalschutz
 - Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Hofgut Henriettenthal, das sich als viersellig geschlossene Hofanlage mit zwei gegenüberliegenden Toren darstellt und als Gesamtanlage (Ensemble) dem Denkmalschutz unterliegt. Das Herrenhaus unterliegt als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale) dem Denkmalschutz. Auf die sich aus diesem Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben wird verwiesen. Dies gilt auch bei genehmigungsfolggestellten Vorhaben nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO).
 - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 - Bestandsgelände sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
 - Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt 36.000 Biotopwertpunkte aus dem Ökotoon des Landes Hessen, Hessenforst Walmdünster (Staatswald Abt.121A1, Gemarkung Dauborn, Flur 60, Flurstück 25/0) zugeordnet.



Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.11.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 10.01.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.10.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.10.2020
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2021

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 22.06.2022

Christian Herfurth
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 22.06.2022

Idstein, den 22.06.2022

Christian Herfurth
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Weiltenberg, Tel. 0641 98441-22

Stand: 05.11.2019
26.05.2020
16.02.2021

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gewerbepark Henriettenthaler Hof" 2. Änderung
Satzung

Bearbeiter: Roßling
CAD: Roßling
Maßstab: 1:800