PLANZEICHEN

Darstellungen der Flurkarte
(keine Festsetzungen)

- Parzellengrenze
- 26/1 Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude

Denkmalschutz
§ 9 (6) BauGB

- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- GE Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze
- SD Satteldach
- g geschlossene Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P private Parkfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) Nr.16 BauGB

- Wasserfläche
- Ü Überschwemmungsgebiet

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen und Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr.15 u. 25 BauGB

- PG private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Erhalt von Sträuchern

Freizuhaltende Schutzflächen
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

- Bauverbotszone gem. FStrG
- GFLR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche
- 10m Abstand zwischen Stellplätzen und Grundstückgrenzen zur Autobahn

Sonstige Hinweise u. Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- A Bestand: Bestehendes Wohnhaus, genutzt von Mieter
  Planung: Wohnung für Hofwart
- K Planung: Neubau einer Halle für Gewerbebetrieb
- Q Bestand: Schuppen, verfallen
  Planung: Abriß, Neubau einer Halle für Gewerbetrieb
- R Bestand: Wiesenfläche
  Planung: Errichtung eines Gebäudes für Gartenbaubetrieb Nutzung des Geländes als Anbaufläche und Baumschule
- Abbruch vorhandener Gebäude
- Hauptversorgungsleitung Leitungsart: Gas
- 10.0 Maßangabe (m)
- M1 Ordnungsziffer:dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen
- Abgrenzung verschiedener Maßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung durch eine dicke schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die im Plan dargestellten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und sind gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet - GE - festgesetzt.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen nicht zulässig sind.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass nach BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind,
Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
Nr. 3: Vergnügungsstätten
in dem Baugebiet allgemein zulässig sind.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Bereiche GE 1 und GE 2 mit II (zwei) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3. Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es ist in geschlossener Bauweise für die Bereiche GE 1 und GE 2 gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass im Innenbereich Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1. Dachform und Dachneigung
Für die Bereiche GE 1 und GE 2 wird die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt.
Für die Bebauungen mit der Kennzeichnung A, K, R und Q wird die Dachform als Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 25° festgesetzt.

3.2. Gebäudehöhen
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 8.20 m festgesetzt, gemessen auf der Innenhofseite von vorhandenem natürlichen Gelände an der Außenfassade bis OK Dacheindeckung.
(Hinweis: Die Festsetzung der Firsthöhe entfällt, da diese sich durch die Vorgabe der Traufhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ergibt.)

4. DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das Hofgut Henriettenthal ist als vierseitig geschlossene Hofanlage mit zwei gegenüberliegenden Toren insgesamt als Kulturdenkmal i.S. des § 2 I Vr.m. § 9 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegt, in der Planurkunde gekennzeichnet.
Das Herrenhaus unterliegt als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) dem Denkmalschutz.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN/ VERKEHRSLÄRM (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für den Gebäudekomplex sind aufgrund der Außengeräuschbelastung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Berechnung der hierfür erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Fensteranlagen / Zusatzeinrichtungen / Fassaden sind nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Ausgabe November 1989, in Abhängigkeit der jeweiligen Raumnutzung im Rahmen des Schallschutznachweises für die Gebäude zu berechnen.
Die für die Berechnung erforderlichen Angaben zum 'maßgeblichen Außenlärmpegel'/ Einstufung der jeweiligen Fassadenabschnitte in die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind den kartografischen Ergebnisdarstellungen der Gutachterlichen Stellungnahme P 01012 der GSA Limburg GmbH, zu entnehmen. Insbesondere die Anlagen 3 und 4 dieser Gutachterlichen Stellungnahme sind bei der Erteilung der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu beachten.
Für Fensteranlagen in Wohn- und Büroräumen sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen -jeweils auf die Anforderungen der Fensteranlagen abgestimmt- vorzusehen. Die hierfür erforderlichen Bestimmungen der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

6. FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Bauverbotszone zur Autobahn A3
Es ist eine Bauverbotszone von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn gem. § 9 (1) FStrG für Hochbauten in der Planurkunde eingetragen.
Zwischen den geplanten Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen zur Autobahn ist ein Abstand von 10 m freizuhalten und in der Planurkunde eingetragen.

6.2. Schutzstreifen der Gasfernleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG
In der Planurkunde ist die Leitungstrasse und die Schutzstreifenbegrenzungslinie der Gasfernleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG eingetragen.
Die Breite des Schutzstreifens beträgt 10 m (5 m beiderseits der Achse).

7. MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG UND KOMPENSATION DER EINGRIFFE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1. Eingriffsminimierung

A.- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A.1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen an den Gebietsgrenzen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

A.2. Wege, Hofflächen,Terrassen und PKW-Stellplätze sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den Flächen M 9, M 10, M 12 und M 13 zu versickern.

A.3. Die Gehölze M 1, M 5, M 7 und M 14 sind zu erhalten, der Wurzelbereich ist gegen Verdichtung zu schützen.

A.4. Der Obstbaumbestand auf der Fläche M 6 wird erhalten und ggf. durch die Pflanzung von Hochstämmen ergänzt. Das Grünland wird jährlich zweimal gemäht und nicht gedüngt.

A.5. In den naturnahen Bereichen sind 10 Fledermauskästen sowie jeweils weitere 10 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie jeweils 1 Nistkasten für Turmfalken und Schleiereulen anzubringen. Dies ist in enger Abstimmung mit den örtlichen Naturschutzverbänden durchzuführen.

A.6. Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit "insektenfreundlichen" Lampen zu installieren (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

B.- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

B.1. Im Westen wird der Gehölzbestand entlang dem Weg erhalten - M 6.

B.2. Entlang dem Wirtschaftsweg (Bereich Maßnahme "K") werden die dort zu beseitigenden Obstbäume quantitativ gleichwertig durch eine Anpflanzung ersetzt - M 2.

7.2. Kompensationsmaßnahmen

C.- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

C.1. Der Fichtenbestand im Norden des Gebietes wird durch einheimische und standortgerechte Gehölze ersetzt. Gehölze der Pflanzliste sind zu verwenden - M 4.

C.2. Im Westen am Bahndamm wird der verbleibende Fichtenbestand durch einheimische und standortgerechte Gehölze ersetzt. Gehölze der Pflanzliste sind zu verwenden - M 9.

C.3. Der Bereich zwischen der Fläche des Neubaues mit der Kennzeichnung "Q" und dem Teich wird der natürlichen Sukzession überlassen. Die zu beseitigende Robinienreihe entlang dem bestehenden Weg wird am neuen Weg durch die Pflanzung von 6 Laubbaumhochstämmen gem. Pflanzliste ersetzt. - M 10.

C.4. Der Teich wird an seinem Nordufer so umgestaltet, dass auf einer Länge von mind. 20 m Sumpfzonen entstehen. Außerdem wird der Abfluss über den vorhandenen Mönch so geregelt, dass der Teich im südlichen Bereich überläuft und die Flächen am Bach versässt - M 11 und M 12.

C.5. In den Bereichen M 12 und M 13 wird das Bachufer auf einer Länge von 50 m mit Schwarzerlen bepflanzt und unterhalten. Die Gehölze werden an der Mittelwasserlinie gesetzt. Diese Wiesenbereiche werden der Sukzession überlassen, in ihnen wird Oberflächenwasser versickert.

C.6. Im nassen Waldbereich entlang der Autobahnböschung werden die standortfremden Gehölze eingeschlagen. Hier wird Oberflächenwasser aus dem Gebiet breitflächig verrieselt.

Hinweis:
Die geplante Maßnahme wird von einem Vorhabenträger durchgeführt. Daher entfällt die Zuordnung der Maßnahmen.

7.3. Pflanzliste
Für die Pflanzungen werden die folgende Arten verbindlich vorgeschrieben.

Pflanzgröße:
Sträucher: 5 TR 100-150 cm
Heister: 2xv. 150-175 cm
Laubbäume: H. 3xv. M.B. STU 12-14
Obstbäume: H. 2xv. O.B. STU 10-12

Baumpflanzungen		Heckenpflanzungen:		Obstbäume:
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn	Apfel in Sorten
Fraxinus exelsior	Esche	Cornus sanguinea	Hartriegel	Birne in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche	Corylus avellana	Hasel	Kirsche in Sorten
Quercus petraea	Traubeneiche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Zwetschge in Sorten
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Sorbus aria	Mehlbeere	Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Liguster	
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rosa canina	Hundsrose	
Ulmus glabra	Flatterulme	Sambucus nigra	Holunder	
		Sambucus racemosa	Roter Holunder	
		Salix caprea	Salweide	
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

Hinweis:
Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphasen nach DIN 18920(Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

8. Weitere Hinweise
Allgemeine weitere Hinweise sind der Begründung angefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Henriettenthaler Hof" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Oktober 2000 in der Idsteiner Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Erörterung und Anhörung am 6. November 2000.
Zur Bürgerversammlung wurde durch öffentliche Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung am 26. Oktober 2000 eingeladen

3. Öffentliche Auslegung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14. Dezember 2000 bis 15. Januar 2001 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer wurden durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung gemäß § 12 der Hauptsatzung am 7. Dezember 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung am 25. April 2002 beschlossen.

Idstein, den 03.05.2002 Der Magistrat

G. Krum, Bürgermeister

5. Genehmigungs- / Anzeigenvermerk
Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt mit Verfügung vom 3. September 2002, Az. III 31.2-61d 02/02 mit, daß von dort keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden und der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann.

6. Inkrafttreten
Die Genehmigung bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB wurde mit der Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 12. September 2002 ortsüblich bekannt gemacht und wurde somit am 13. September 2002 rechtswirksam.

Idstein, den 19. September 2002

G. Krum, Bürgermeister

Übereinstimmung mit dem Kataster
Das der Planung zugrunde liegende Kataster lag dem Katasteramt des Rheingau-Taunus-Kreises am 15. Jan. 2002 vor und wurde bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Wiesbaden, 16. JAN. 2002

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Hauptabteilung
Regionalplanung, Kataster
Im Auftrag
Wodtke

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 650), zuletzt geändert durch Art. 205 V vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I Nr. 32, S. 655 ff.)

SICHTVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbepark Henriettenthaler Hof" Idstein-Wörsdorf

Stadt: Idstein
Gemarkung: Wörsdorf
Flur: 15 u. 17

Planungsstand: Januar 2002 **Maßstab:1:500**

GERHARD GUCKES & PARTNER
ARCHITEKTEN + DIPL. INGENIEURE
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Silvia Barz
SCHLOSSGASSE 2-4, 65510 IDSTEIN
TEL 06126 990566-67 FAX 990568