

# Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

## Bebauungsplan "Itzbachweg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>ges</sub>	Bauweise
1	GE <sub>1</sub>	0,6	1,2	II	-	o
2	GE <sub>2</sub>	0,6	1,2	II	-	o
3	GE <sub>2</sub>	0,6	1,2	-	280 m ü. NN	o

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.08.2003 (GVBl. I S. 274)  
 Hess. Wassergesetz i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastermäßige 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 Gewerbegebiet es gilt 2.11 bis 2.13
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baulinie
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg Landwirtschaft
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 1.2.5.1 Oberirdisch: 220 kV-Freileitung mit Schutzbereich; es gilt 4.3
- 1.2.6 **Grünflächen**
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
- 1.2.7 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
- 1.2.7.1 Trinkwasserschutzgebiet (Abgrenzung gem. Gutachten des damaligen Hess. Landesamtes für Bodenforschung vom 09.12.1964); es gilt 2.5
- 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 2.6.3.1 und 2.6.3.2
- 1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.7.1
- 1.2.8.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.7.2
- 1.2.8.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.9 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwesen Aurofer Weg 17 und 19
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO: Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>1</sub> sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.1.2 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Innerhalb der Gewerbegebiete GE<sub>2</sub> sind Tankstellen unzulässig.
- 2.1.3 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Innerhalb der Gewerbegebiete GE<sub>2</sub> sind Vergnügungstätten unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Gem. § 9(11) BauGB: Die zur Ausführung der Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Leitungen (alle Medien) sind in den ausgewiesenen Verkehrsflächen zu führen.
- 2.5 Gem. § 9(11) BauGB: In der Engeren Schutzzone sind verboten:
  - das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen,
  - Lager für Baustoffe und Baumaschinen sowie Baustellen- und Baustelleneinrichtungen,
  - der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen und sonstigen Verkehrsanlagen,
  - Parkplätze und Sportanlagen,
  - das Herstellen oder wesentliche Umgestalten von oberirdischen Gewässern,
  - Kompostierungsanlagen und
  - Kleingärten
- 2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB
- 2.6.1 Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenankersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.6.2 Für die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein anzupflanzenden Laubbäume gilt: Es sind Bäume gem. 3.3 Artenliste 1 mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 60 cm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

### 2.6.3

- 2.6.3.1 Der Itzbach Flst. 77/2 und der Graben Flst. 128/1 sind in ein offenes, naturnah gestaltetes Grabensystem mit integrierten, ausreichend dimensionierten Retentionsmulden zu überführen. Die Detailplanung einschließlich Verlauf und genauer Abgrenzung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- 2.6.3.2 Die verbleibenden Flächen sind als Extensivgrünland anzulegen und zu bewirtschaften, alternativ extensiv zu bewalden.
- 2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) BauGB:
- 2.7.1 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualitäten: 3 xv, m.B., STU 12-14 cm):  
 Acer campestre - Elarjke - Feldahorn „Sorte“  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Salix caprea - Salweide  
 Prunus padus - Traubenkirsche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5$  qm je Baum vorzusehen.
- 2.7.2 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualitäten: 3 xv, m.B., STU 12-14 cm):  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Salix caprea - Salweide  
 Salix cinerea - Grauweide  
 Salix purpurea - Purpurweide  
 Prunus padus - Traubenkirsche
- 2.8 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
- 2.8.1 Den Straßenverkehrsflächen und den Baugrundstücken Fl. 2 Nr. 78 und 81/2 lt. W. 79, 80, 81/1 und 82 werden als Ausgleich die unter 2.6.3 angesprochenen Flächen und Maßnahmen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel für die hierdurch entstehenden Kosten gilt die jeweils zulässige Versteigerung.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfliegenden wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die straßenseitigen Einfliegenden sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzufächeln (gem. 3.3 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.3 Artenliste 3).
  - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:  
 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 50 qm, ein Strauch 5 qm (zur Artenauswahl s.o.).
  - 3.3 Artenlisten (Auswahl):
- | Artenliste 1 (Bäume):                 |                                    |  |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|
| Acer campestre - Feldahorn            | Tilia cordata - Winterlinde        |  |
| Acer platanoides - Spitzahorn         | Tilia platyphyllos - Sommerlinde   |  |
| Acer pseudoplatanus - Hainbuche       |                                    |  |
| Carpinus betulus - Buche              | Juglans regia - Walnuss            |  |
| Fagus sylvatica - Buche               | Malus sylvestris - Wildapfel       |  |
| Quercus robur - Stieleiche            | Prunus pyrasier - Wildrose         |  |
| Quercus petraea - Traubeneiche        | Sorbus domestica L. - Speierling   |  |
| Sorbus aucuparia - Eberesche          |                                    |  |
| Artenliste 2 (Sträucher):             |                                    |  |
| Carpinus betulus - Hainbuche          | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |  |
| Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb   | Prunus spinosa - Schwarzwald       |  |
| Corylus avellana - Hasel              | Rosa canina agg. - Hundrose        |  |
| Crataegus monogyna - Weißdorn         |                                    |  |
| Crataegus laevigata - Weißdorn        |                                    |  |
| Artenliste 3 (Kletterpflanzen):       |                                    |  |
| Clematis radicans - Trompetenblume    | Lonicera caprifolium - Gelbblät    |  |
| Clematis montana - Clematis           | Polygonum Auberti - Kletterkirsche |  |
| Clematis hybrid - Clematis, Waldbre   | Vitis vinifera - Rebe              |  |
| Hedera helix - Efeu                   | Waldrebe - Waldrebe                |  |
| Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblät | Waldrebe - Waldrebe                |  |
| Parthenocissus - Wilder Wein          |                                    |  |
| Convolvulus - Convolvulus             |                                    |  |

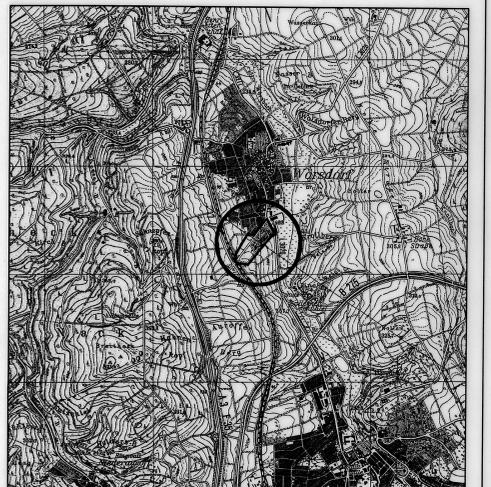
### 4 Hinweis

- 4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
- § 51 HWG: Abwasser
  - (1) ...
  - (2) ...
  - (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.2 Gesundheitsverwaltung beim Kreisschuss des Rheingau-Taunus-Kreises (Stellungnahme vom 26.11.2003)  
 Der Fachdienst 2.7 führt im Hinblick auf den Schutz des Tiefbrunnens auf Flst. 65 Nr. 198/1 aus, dass das Plangebiet sich in der vorgeschlagenen Wasserschutzzone für den Tiefbrunnen „Itzbachweg“ befindet.
  1. Alle erforderlichen Erdarbeiten sollten hier mit besonderer Sorgfalt und ohne zeitliche Verzögerung durchgeführt werden.
  2. Die geöffneten Deckschichten sollten baldmöglichst wieder geschlossen und abgedichtet werden unter Verwendung von bindigem Boden z.B. Lehm und Ton.
  3. Die Tiefe der Baugruben für die Leitungsgräben sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden.
  4. Beim Einsatz von Maschinen ist ein besonderer sorgfältiger Umgang notwendig, damit keine wassergefährdenden Stoffe austreten.
  5. Für einen eventuellen Schadenfall sollten Bindemittel vorgehalten werden.
  6. Die eingesetzten Maschinen und Geräte sollten gegen Tropfverluste von Öl, Treibstoff und anderen wassergefährdenden Stoffen gesichert werden.
  7. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollten nicht im Schutzgebiet durchgeführt werden.
  8. Auch sollten hier keine Baustofflager errichtet bzw. Baustelleneinrichtungen abgestellt werden. Gleiches gilt für das Aufstellen von sanitären Einrichtungen.
  9. Bei den Ausführungen der Leitungen und Schächte sollen nur solche Materialien verwendet werden, die keine Beeinflussung auf das Trinkwasser nehmen.
  10. Hofeinfahrten, Parkflächen u. dgl. sollten aus Gründen des Grundwasserschutzes befestigt werden.
- 4.3 RWE Transporthetz Strom GmbH (Stellungnahme vom 12.03.2004). Das Unternehmen weist darauf hin, dass
  - a. In dem Schutzbereich von 10 m bds. der Leitungsmittellinie keine Bauwerke und Geländeänderungen zulässig sind und
  - b. In dem an die Bauwerkzone anschließenden Schutzbereich sämtliche Bauvorhaben und Geländeänderungen der Abstimmung mit der RWE Transporthetz Strom GmbH bedürfen.
 Das Unternehmen bittet zudem darum, bei Baugenehmigungsverfahren in unmittelbarer Nähe des Schutzbereiches zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt, dass
  - a. um den Mast 143 in einem Radius von 25 m um den Mastmittelpunkt keine über die Anlage von Grünland hinausgehenden Maßnahmen durchgeführt werden und
  - b. im Schutzbereich nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine max. Wuchshöhe von 3,0 m über dem derzeitigen Geländelevel nicht überschreiten.
- 4.4 Gesundheitsverwaltung beim Kreisschuss des Rheingau-Taunus-Kreises (Stellungnahme vom 26.11.2003)  
 Der Fachdienst 2.7 empfiehlt aus gesundheitlichen Vorsorgegründen, in einem Abstand von 30 m zur Hochspannungsfreileitung keine neuen Anlagen zu errichten, in denen sich Menschen längere Zeit aufhalten.

### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11. November 1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25. Juni 2003 in der Idsteiner Zeitung.
- Idstein, 6. Oktober 2004 
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 25. Juni 2003 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 3. Juli 2003 vorgestellt.
- Idstein, 6. Oktober 2004 
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 28. Oktober 2003 bis 28. November 2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 20. Oktober 2003 in der Idsteiner Zeitung.
- Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 3. Mai 2004 bis einschließlich 4. Juni 2004. Die Bekanntmachung erfolgte am 22. April 2004 in der Idsteiner Zeitung.
- Idstein, 6. Oktober 2004 
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 30. September 2004 als Satzung beschlossen.
- Idstein, 6. Oktober 2004 
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 05. Oktober 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Idstein, 6. Oktober 2004 

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holzer, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 18 - 35446 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30  
 14.09.2003  
 24.09.2003  
 15.10.2003  
 30.02.2004  
 09.08.2004  
 Bearbeiter: Fischer  
 L&B: Bau/Schneider  
 Maßstab: 1 : 1000