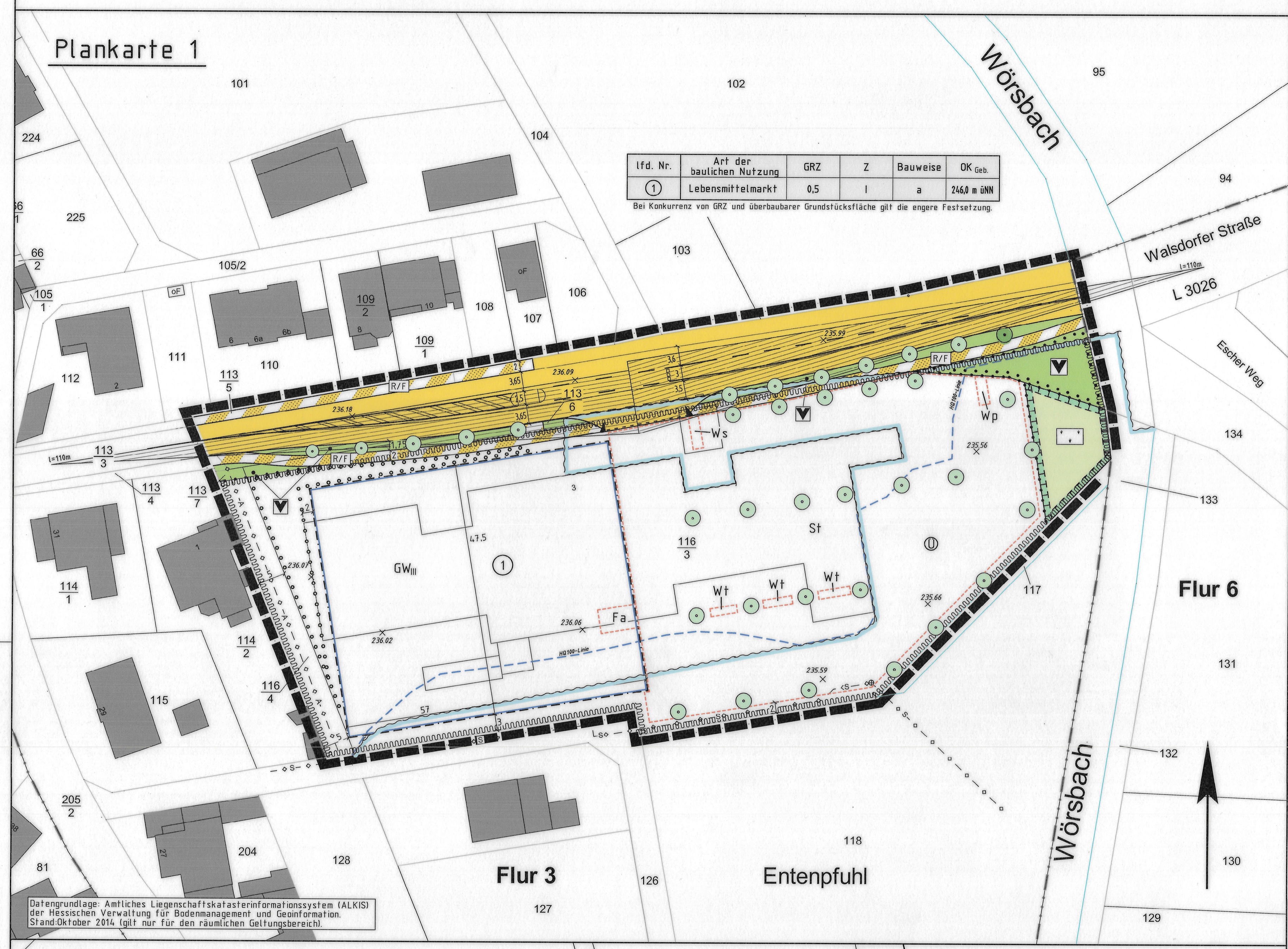


Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

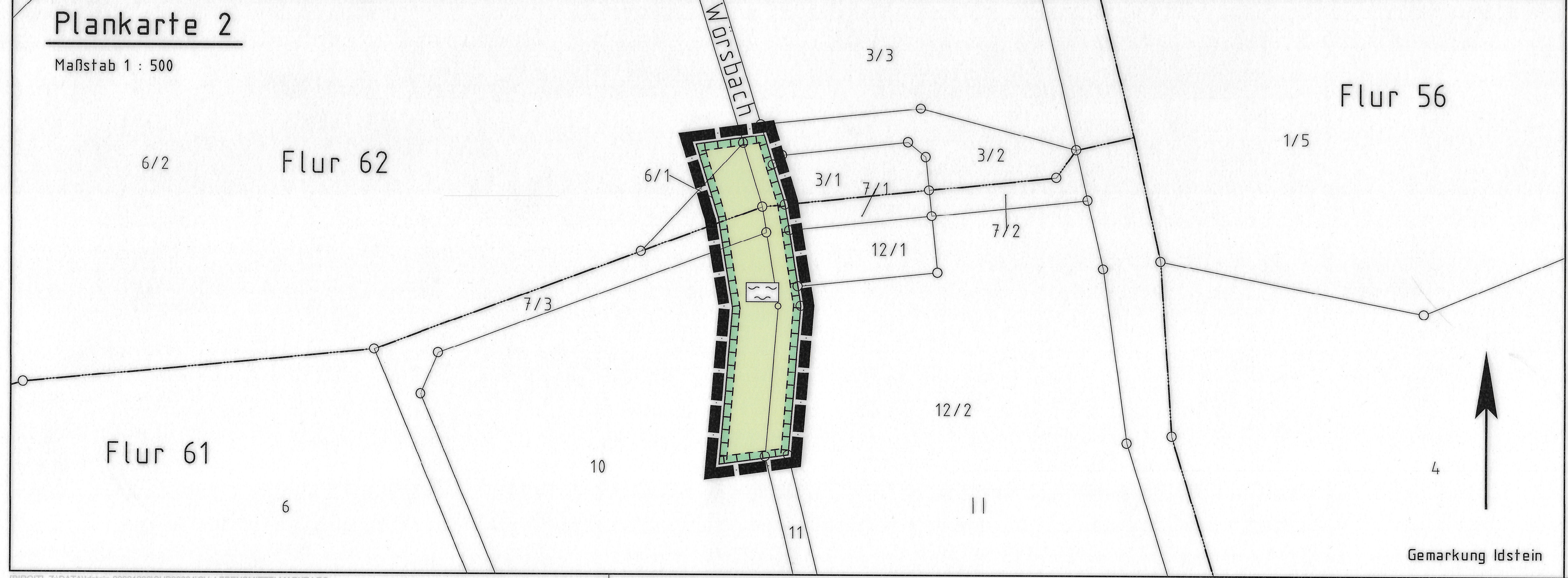
"Rewe Markt - Walsdorfer Straße"

Plankarte 1



Plankarte 2

Maßstab 1 : 500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. 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), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstück- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Pflanzzeichen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GRZ
- 1.2.1.2 Z
- 1.2.1.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.1.3.1 OK Geb.
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.2.2 abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen
- 1.2.3 Verkehrsflächen
- 1.2.3.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Rad-/Fußweg
- 1.2.3.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.3.3.1 Ein- und Ausfahrtbereich
- 1.2.4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 1.2.4.1 Hauptsammler DN 1200 (Mischwasser, nicht eingemessen)
- 1.2.4.2 Stromversorgungsleitung der Syna GmbH (nicht eingemessen)
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
- 1.2.6.2 amtl. Überschwemmungsgrenze Wörsbach
- 1.2.6.3 festgestellte Überschwemmungsgrenze Wörsbach auf Grundlage der Bestandsvermessung (HQ 100 = 235,95 m ü NN)
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.7.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.5.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- 1.2.7.5.2 Entwicklungsziel: Gewässerrenaturierung
- 1.2.8 Sonstige Pflanzzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: St
- 1.2.8.1.1 St
- 1.2.8.1.2 Ws
- 1.2.8.1.3 Wp
- 1.2.8.1.4 Wt
- 1.2.8.1.5 Fa
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3 Höhepunkt (Bestand) in m über NN
- 1.2.8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.5 Sichtdreieck (Anfahrtsicht)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Getreidemarkt und Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO: Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
- 2.4.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.5.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Die Fläche ist als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Düngung ist unzulässig.
- 2.5.2 Entwicklungsziel: Gewässerrenaturierung
Maßnahmen: Das Bachbett ist zur Sicherung der Bauwerke des Wasserwerks nach Westen zu verlagern. Es ist ein Wechsel von Prallhang und Gleithang gemäß den Mäandern vorzusehen. Es ist der Einbau von Strömungsteilern mit Totholz vorzusehen. Die Bösungssicherung hat mit Wasserbausteinen an erosionsgefährdeten Bereichen zu erfolgen. Das alte Bachbett ist zu verfüllen und zu einer Feuchtsaundflur zu entwickeln. Die Gewässerquerung ist zurückzubauen.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- 2.6.1 Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 2.6.4 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.
- 2.6.2 Je 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2.6.4 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die nach Ziffer 2.6.1 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.6.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 2.6.4 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 5 qm.
- 2.6.4 Artenlisten

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Für Hauptgebäude sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.2 Werbeanlagen sind an der südlichen und nördlichen Gebäudefassade unzulässig. An der westlichen und östlichen Gebäudefassade sind Werbeanlagen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich hier insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Freistehende Fahnen und Werbeseilen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Der freistehende Werbepylon darf eine Höhe von 8,0 m und die freistehende Werbestele darf eine Höhe von 4,0 m über Niveau Stellplatzanlage nicht überschreiten.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gem. § 20 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.4 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.5 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.6 Das Plangebiet (Plankarte 1) liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Am Holler“ der Stadt Idstein mit Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2006 (StAnz. Nr. 33, 2006, S. 1884). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) liegt innerhalb der Schutzzone II für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen/Hexengründchen“ vom 25.05.1992 (StAnz. Nr. 25/1992, S. 1386). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.11.2014
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.05.2015 bis einschließlich 08.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.04.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 14. 07. 2016
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

Ausfertigervermerk:

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 14. 07. 2016

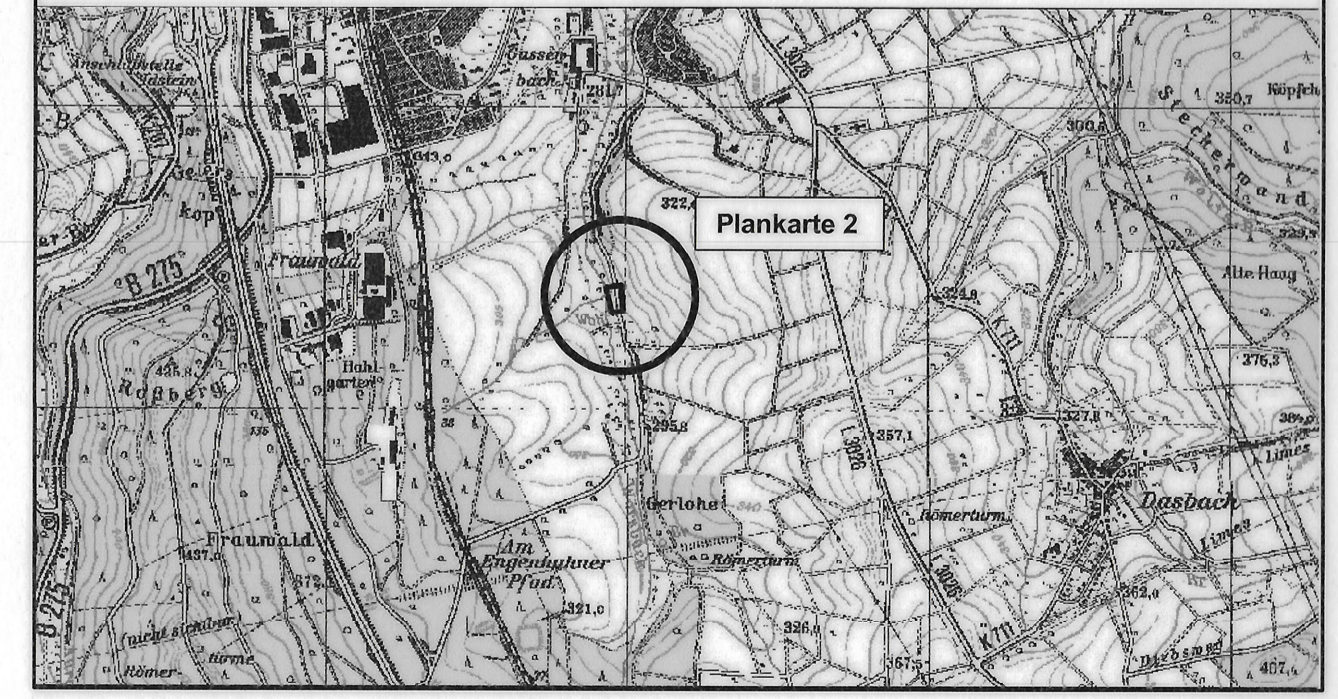
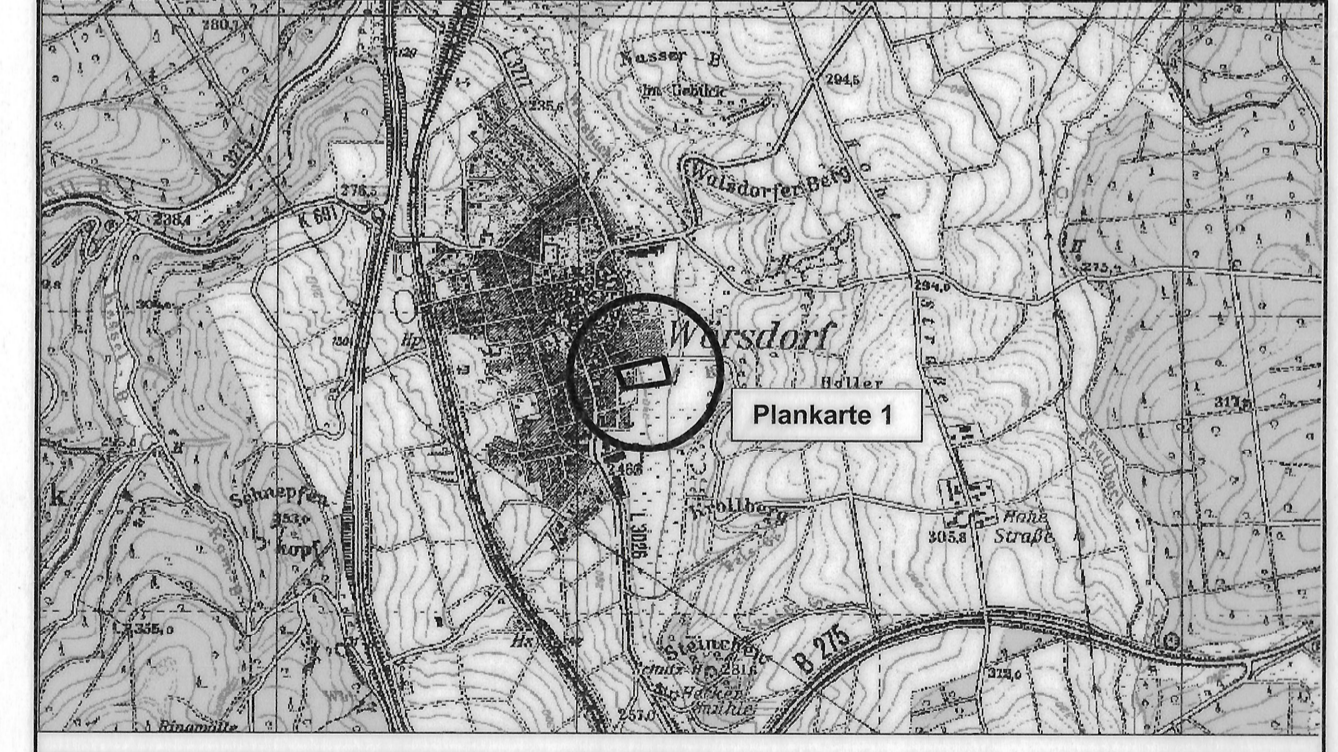
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01. 10. 2016

Idstein, den 31. 10. 2016

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Heiger Fischer, Korrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Lünden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 27.04.2015
 17.12.2015
 22.03.2016
 06.06.2016

Bearbeitet: Späth
 CAD: Roefling
 Maßstab: 1 : 500