

# BEBAUUNGSPLAN 'KALMENHOF - 2. ÄNDERUNG'

# STADT IDSTEIN



Art der baulichen Nutzung		TB1 'Einrichtungen der Wohlfahrt'		TB2a,b 'Einrichtungen der Wohlfahrt'		TB3 'Einrichtungen der Wohlfahrt'	
Grundflächenzahl	Bauweise	0,3	o	0,4	o	0,4	a
Vollgeschosse	Dachform	III	SD, FD, ZD	IV	SD, MD, WD	s. Plan-einschrieb	FD
THmax	FHmax	THmax= 10,50 m	FHmax= 13,00 m	THmax= 14,00 m	FHmax= 20,00 m	THmax= 15,00 m	--

\* Hinweis: Abweichend vom derzeitigen Kataster sind im Teilgebiet TB3 keine Gebäude dargestellt, da sie nicht mehr existieren.

## LEGENDE

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**TB** Teilbereich (Gebietsart nach BauNVO wird noch festgelegt)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- 9,00m Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- 15,00m Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche
- Baulinie
- Bereich mit Durchgang für Fußgänger (siehe textliche Festsetzungen)

#### Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung:

- St Stellplätze
- TGa Tiefgarage

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, hier: Zweckbestimmung Parkanlage

#### Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

— Wasserflächen

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

--- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe textliche Festsetzungen)

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- Anpflanzung Baum (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhalt Baum (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E Erhaltung der Vegetationsbestände (siehe textliche Festsetzungen)

#### Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 92,00 mNHN Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

SD/ FD zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Mansarddach, Walddach, Zeltdach

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet gemäß § 45 HWG
- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 2 Abs. 1 HDSchG), (außerhalb des Geltungsbereichs nicht übernommen)

### IV. HINWEISE

Stadumbaugebiet "Im Rauental" gemäß § 171b BauGB

### V. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- 8,2 Vermaßung in Meter (Beispiel)
- geplanter Gebäudeabriss
- vorhandene Geländehöhe gemäß Vermessung in Meter über Normalhöhennull (müNHN) (Beispiel)

## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2204).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 Nr. 18 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am ..... durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden:** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch .....
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch .....
- Beteiligung der Behörden:** Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....
- Bekanntmachung der Auslegung:** Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung.
- Auslegung des Planentwurfes:** Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... aus.
- Prüfung der Anregungen:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.
- Beschluss des Bebauungsplanes:** Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Idstein, den .....

Unterschrift Bürgermeister ..... Dienststempel .....

## 10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung. Idstein, den .....

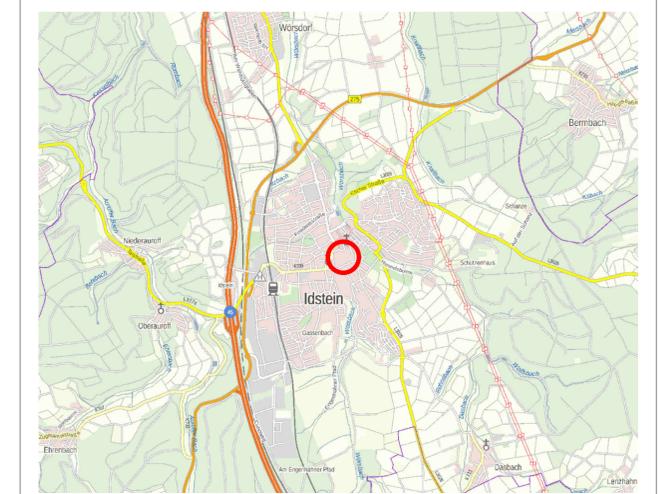
Unterschrift Bürgermeister ..... Dienststempel .....

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Idstein, den .....

Bürgermeister ..... Dienststempel .....

## BEBAUUNGSPLAN 'KALMENHOF - 2. ÄNDERUNG' STADT IDSTEIN



- Phase ..... Fassung zum Vorentwurf
- Stand ..... Februar 2024
- Maßstab ..... 1:1.000
- Plangröße..... 950 x 470 mm
- Projektnummer..... 21-25-11
- Bearbeiter..... G. Beckermann, F. Mayer

