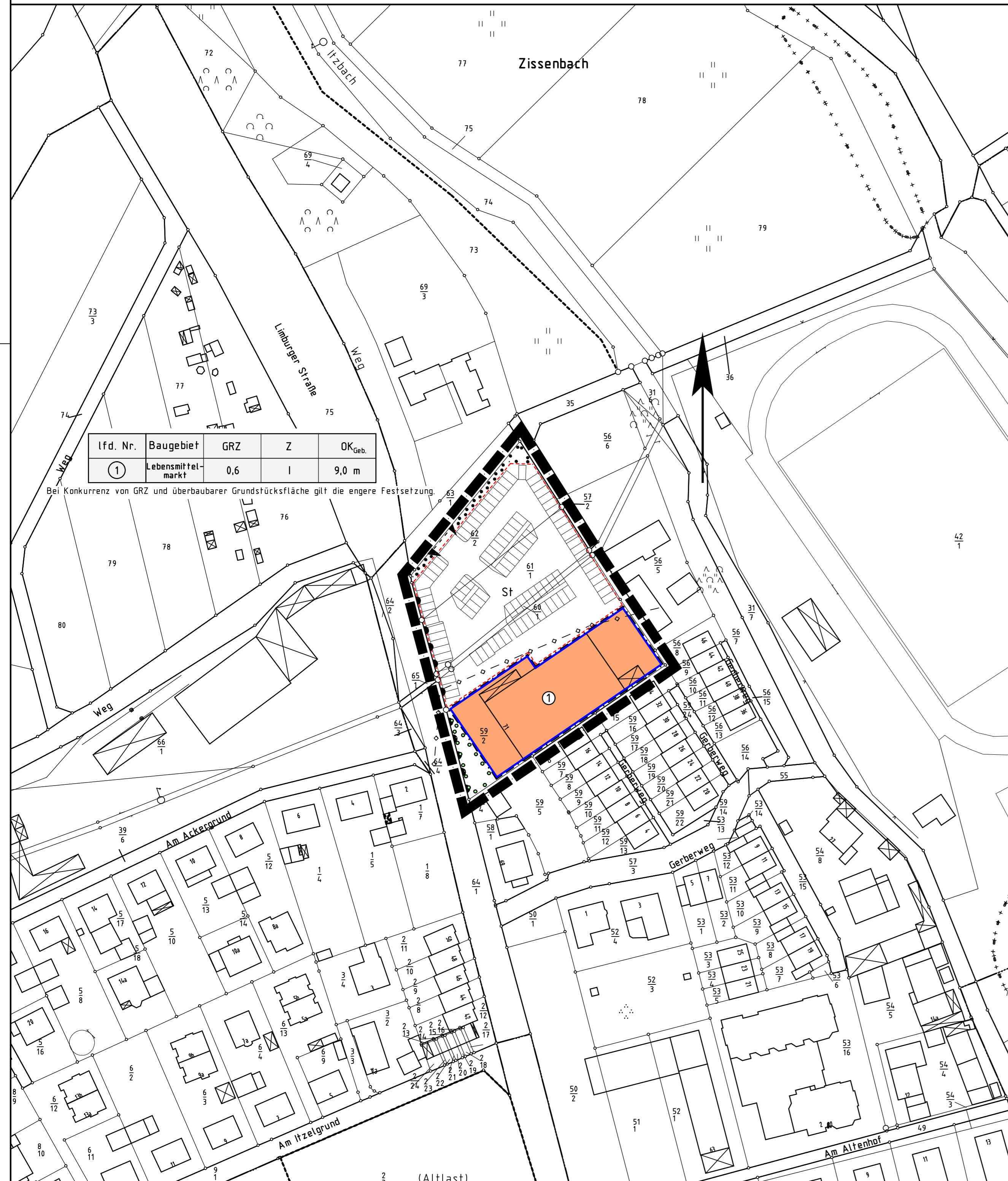


# Stadt Idstein, Kernstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Discountmarkt Limburger Straße 71"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

#### 1 Zeichenerklärung

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| 1.1       |  | Katasteramtliche 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   |  | Lebensmittelmarkt   |
| 1.2.2     |  | Maß der baulichen Nutzung   |
| 1.2.2.1   |  | Grundflächenzahl (GRZ)  |
| 1.2.2.2   |  | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)  |
| 1.2.2.3   |  | Höhe baulicher Anlagen, hier Oberkante Gebäude in m über Erdgeschoss-Rohfußboden  |
| 1.2.3     |  | Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien  |
| 1.2.3.1   |  | Baugrenze   |
| 1.2.3.1.1 |  | überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)   |
|           |  | nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)   |
| 1.2.4     |  | Verkehrsflächen   |
| 1.2.4.1   |  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen   |
| 1.2.4.1.1 |  | hier: Ein- und Ausfahrtsbereich   |
| 1.2.4.1.2 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |
| 1.2.5     |  | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  |
| 1.2.5.1   |  | Vorhandener Kanal DN 500 (Lage unverbindlich, nicht eingemessen)  |
| 1.2.6     |  | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB) |
| 1.2.6.1   |  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  |
| 1.2.6.2   |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. 2.1.4.3  |
| 1.2.7     |  | Sonstige Planzeichen  |
| 1.2.7.1   |  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:   |
| 1.2.7.1.1 |  | Stellplätze   |
| 1.2.7.2   |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |

#### 2 Textliche Festsetzungen

##### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB:  
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1050 qm.
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 2 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend hiervon bestimmt, dass eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für Stellplätze zulässig ist.
- 2.1.3 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
- 2.1.3.1 Die Warenanlieferung inkl. des Papierpresscontainers ist auf 7 m Tiefe ab der südlichen Grenze einzuhausen, wobei das Dach den Rampentisch um ca. 2 m zu überdecken hat. Seitlich der Warenanlieferung ist eine 2 m hohe Grenzmauer zu errichten. Das Schalldämmmaß der Wand / Dachkonstruktion ist mit einem Schalldämmmaß  $R_w \geq 25$  dB auszuführen, hierzu können handelsübliche Baukonstruktionen verwendet werden. Im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren sollte eine Abstimmung zwischen der architektonischen und akustischen Planung erfolgen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Bauausführung freigegeben werden.
- 2.1.3.2 Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung eines Discounters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgerätes muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden. Es werden Kühlgeräte / Außenverflüssiger (Kondensatoren) empfohlen, die in 5 m Abstand einen Schalldruckpegel von 39 dB(A) bei der Nachtschaltung verursachen. Bei Abweichungen von diesen schalltechnischen Vorgaben oder zusätzlichen Quellen der Lüftung / Klima / Kälte ist durch den Anlagenhersteller / ausführende Firma der o.a Wert nachzuweisen.

- 2.1.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
- 2.1.4.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.
- 2.1.4.2 Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Stellplätze mit raumgliedernden und flächenüberdeckenden Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen ist zu erhalten. Im Zuge von Baumaßnahmen entfallendes Verkehrsbegleitgrün ist entsprechend zu ersetzen (z.B. Neugliederung der Stellplatzanlagen).
- 2.1.4.3 Die Fläche ist zu entsiegeln und der Unterbau in einer Mächtigkeit von mind. 1,0 m gegen vegetationsfähigen Boden auszutauschen. Die Fläche ist anschließend mit Sträuchern der Artenliste 2.1.4.4 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
- 2.1.4.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:  
**Bäume 1. Ordnung**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnuß  
**Bäume 2. Ordnung**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia\* - Vogelbeere  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten  
**Sträucher**  
Cornus sanguinea - Roter Hatriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Viburnum opulus - Gew. Schneeball  
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Sambucus nigra - Schw. Holunder  
**Kletterpflanzen**  
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Humulus lupulus - Hopfen  
Lonicera caprifolium - Geißblatt  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein  
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

##### 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)

- 2.2.1 Dacheindeckung, -farbe: Zulässig ist eine Dacheindeckung in den Farbtönen schwarz, anthrazit oder ziegelrot. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 2.2.2 Einfriedungen: Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen sind auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 2.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter: Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abzuschirmen. Möglich ist auch eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste 2.1.4.4 zu bepflanzen.

##### 3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB) und Hinweise

- 3.1 Es wird auf die weiteren Bestimmungen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Auflagen verwiesen.
- 3.2 Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III für das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Zissenbach“. Die Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind zu beachten.
- 3.3 Bei den Aushubarbeiten für den vorhandenen Discountmarkt bzw. den Parkplatz wurden im Jahr 1999 Altlasten der ehemaligen Lederfabrik Trinkaus festgestellt. Unter Anderem wurden im Bodenaushub Lederreste festgestellt, so dass das Gesundheitsamt wegen der Gefahr des Auftretens von Milzbranderregern eingeschaltet wurde. Im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden sowie das Gesundheitsamt anzuhören.
- 3.4 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die Bautätigkeiten entsprechend dem § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes sofort einzustellen und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 3.5 Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Versorgungsanlagen zu berücksichtigen (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen DVWG-Hinweis GW 125).

#### Verfahrensvermerke

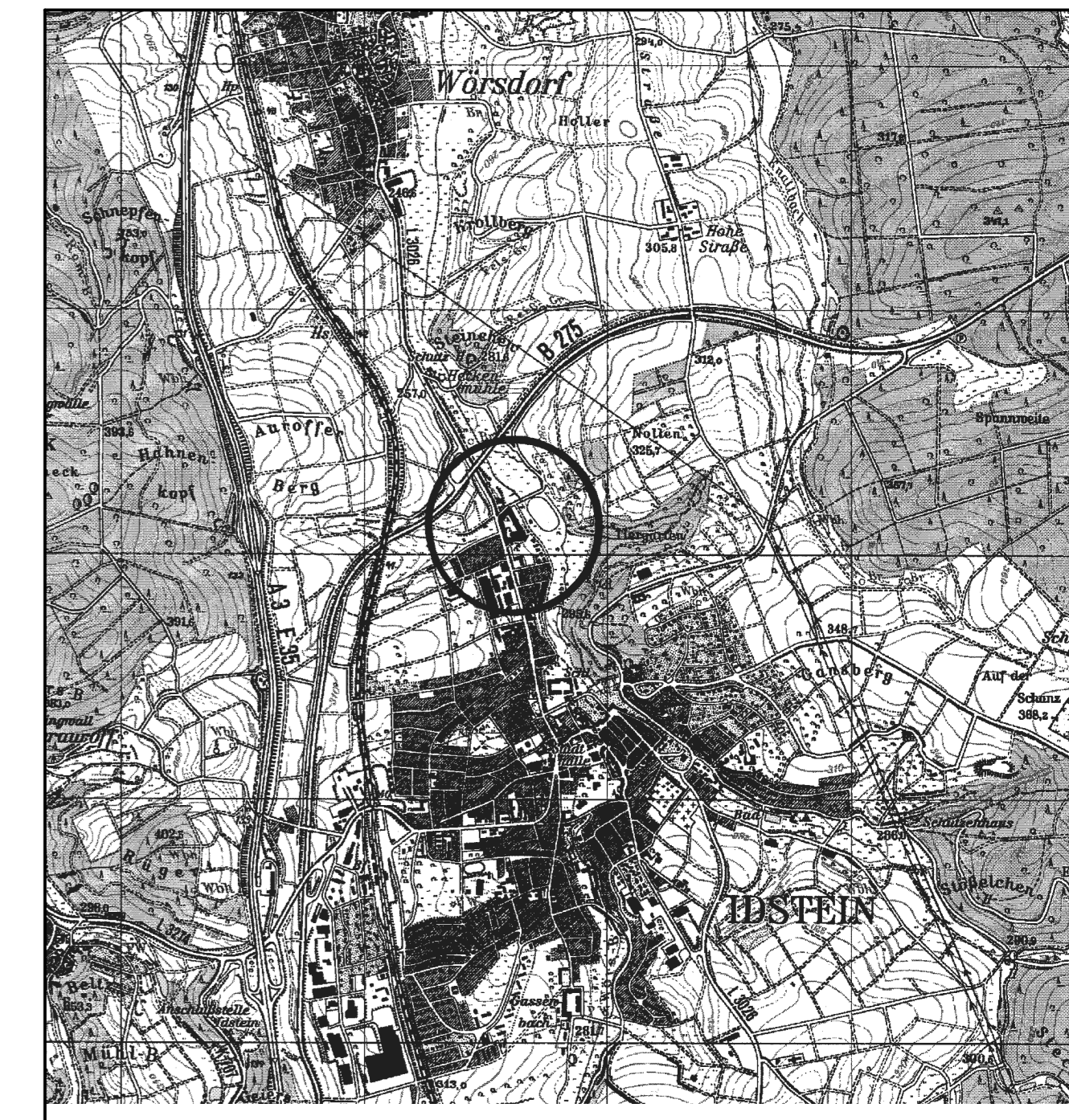
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.05.2007 im Wiesbadener Tagblatt.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:  
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.05.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.06.2007 bis 09.07.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 31.05.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 06.07.2007.
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.10.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.10.2008 bis 21.11.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2008 bis 21.11.2008 festgelegt.
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HGO und § 42 Abs. 3 HWG:  
Der Planentwurf wurde am 12.02.2009 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Idstein, den 18.09.2009  
gez. Krum  
Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:  
Der Bebauungsplan wurde am 18.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Idstein, den 18.09.2009  
gez. Krum  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30  
Stand: 07.11.06 / 08.01.08  
Stad Idstein, Kernstadt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Discountmarkt Limburger Straße 71"  
Satzung

Bearbeitet: Bode, Späth  
CAD: Roßling, Schneider  
Proj.-Nr.: 32806  
Plangr.: 94 cm x 54 cm  
Maßstab: 1:1.000