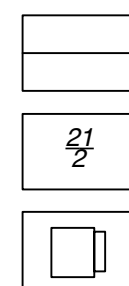


Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

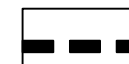
- 0.1 vorhandene Flurstücksgrenze
- 0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 21/2
- 0.3 vorhandenes Gebäude



Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 11 BauNVO)

2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

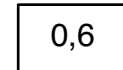
Zweckbestimmung "Klinik / Gesundheitszentrum"
Zulässig sind alle Vorhaben der Gesundheitspflege / Gesundheitsvorsorge



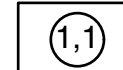
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die der HBO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.2 Grundflächenzahl (Höchstwert) z.B. GRZ = 0,6



3.3 Geschoßflächenzahl (Höchstwert) z.B. GFZ = 1,1

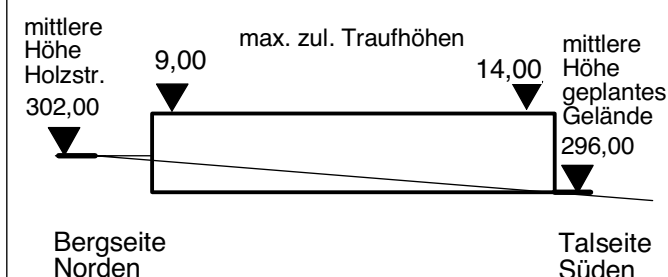


3.4 Maximal zulässige Traufhöhe

Sie wird gemessen:

bei Flachdächern an der höchsten schattenwerfenden Kante, bei Pultdächern am niedrigeren Dachteil, bei Satteldächern an der Traufe.

3.5 Für die Traufhöhe werden Bezugshöhen festgesetzt.
Die Bezugshöhe an der Holzstraße beträgt 302,00m ü.NN, die Bezugshöhe talseitig der Bebauung beträgt 296,00 m ü. NN.
Von diesen Bezugshöhen gelten folgende Traufhöhen:



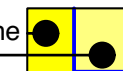
4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



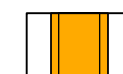
4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche



5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.1.1 Hinweis:
Die Gliederung der Verkehrsflächen und die Bepflanzung haben nur informativen Charakter. Endgültige Festlegungen sind im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen zu treffen.

5.2 Öffentl. Verkehrsfläche Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrverkehr"



5.3 Zufahrt Besucher-Stellplatz und Hauptandienung

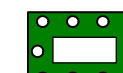


6. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 15 und 25 a u. b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 3,00 m sind zulässig (s. a. Ziffer 5.1.1)



6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Auf den Flächen sind zu mind. einem Drittel Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen anzulegen.

Pro 100 m2 ist zusätzlich mind. ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Holzstraße ist eine ein- bis zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten Sträuchern anzulegen.

6.3 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

6.4 Die nicht überbaute Grundstücksfläche und die nicht für Wege genutzte Fläche ist als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern "parkartig" zu bepflanzen.

6.5 Beim Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern gelten folgende Mindestanforderungen;

Bäume, 3 x v., StU 16 - 18 cm
Obstbäume (Hochstamm), StU 12 - 14 cm
Heister, 150 - 200 cm Höhe
Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

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

7.1 Bodenversiegelung

Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind als "versickerungsfähige" Flächen herzustellen, soweit betriebsbedingt keine abdichtende Befestigung erforderlich ist. Dafür geeignet ist z.B. Pflaster mit einem niedrigen Abflußbeiwert.

Hinweis

Die in Ziffer 6 und 7 getroffenen Festsetzungen reichen nicht aus um die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe auszugleichen. Der "Landschaftsplanerische Fachbeitrag" schlägt zum Ausgleich die Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Wiesenfläche vor. Die erforderliche Größe beträgt ca. 1.540 m2. Davon entfallen: auf das Vorhaben "Klinik" ca. 1.350 m2 auf die Verbindungsstraße ca. 190 m2

Dieser Ausgleich wird im Durchführungsvertrag nach §12 BauGB geregelt.

Genehmigungsverfahren

Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschuß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.

Idstein, den

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

öffentliche Erörterung und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung am

Idstein, den

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Genehmigungs- / Zustimmungsvermerk

Öffentliche Anhörung

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am ortsüblich bekanntgegeben.

Idstein, den

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

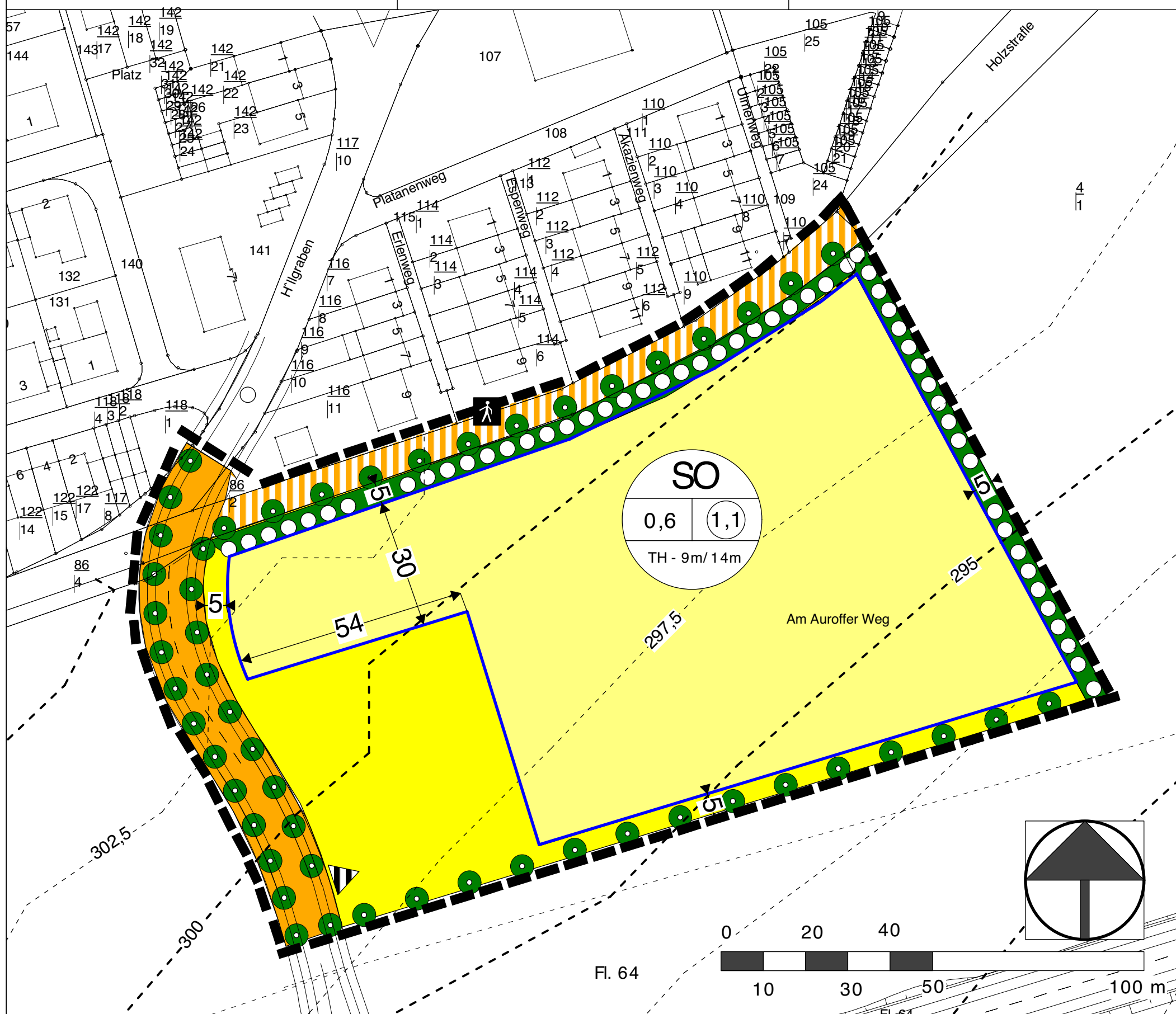
Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB mit einer Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den

Der Magistrat

.....
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der für den Plan geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der für den Plan geltenden Fassung

Planzeichenverordnung, in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesimmissionschutzgesetz, in der für den Plan geltenden Fassung

Hessische Bauordnung (HBO), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), in der für den Plan geltenden Fassung

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung

Stadt Idstein Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klinik / Gesundheitszentrum"

Vorhabenträger:

Betriebsgesellschaft der Krankenhäuser und des Kreisaltenzentrums des Rheingau-Taunus-Kreises gGmbH
Emser Str. 29-31
65307 Bad Schwalbach

M. 1: 1.000

Fertigstellung

Planungsstand: 01.04.2003

PLANUNGSBÜRO UHLE GbR
Ortsplanung und Städtebau

Änderung / Ergänzung

redaktionell 01.12.2003

Helga u. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502
Fax 02604 / 5970