



Plangebiet W1 bis W4		Plangebiet MD1 und MD2	
WA	II	MD	II
0,3	0,6	0,4	0,8
TH = max. 7,00m über OK Gelände	FH = max. 11,50m über OK Gelände	TH = max. 7,00m über OK Gelände	FH = max. 11,50m über OK Gelände
2/1 WE			

ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

Fl. 2	Flurnummer
Fl. 1	Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
□	Gebäude vorhanden
—	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N-N

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N = Neubaubereich B = Bestandbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsflächen
- Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen z.B.: W1
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind, auch als Ausnahme, nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,3
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B. GFZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosszahl II
- Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablonen) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
- Definition der Bezugspunkte für die zulässigen Höhen Höhen baulicher Anlagen
- Definition des unteren Bezugspunktes
Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.

- Abgrabungen für Kellertrappenabgänge sowie Garagenzufahrten bleiben hierbei unberücksichtigt.
Im Bereich der dargestellten Geländeauffüllung ist nicht das vorhandene Gelände, sondern die Oberkante der Geländeschüttung maßgebend.
- Firsthöhe
5.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe über OK Gelände z.B. Firsthöhe = 11,50 m
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
unterer Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

- Traufhöhe
5.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe über OK Gelände z.B. Traufhöhe = 7,00 m
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
unterer Bezugspunkt bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- Bauweise (siehe auch Nutzungsschablonen)
- Offene Bauweise
- 1/1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Ausrichtung der Firstlinien (Dachoberkanten) entsprechend Pfeilrichtung

- Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro freistehendes Einzelwohnhaus beträgt 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.
- Verkehrsrastflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsrastflächen besonderer Zweckbestimmung
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche Siedlungsrandbegrünung und externe Ausgleichsmaßnahmen
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahme 1 - Anlage Siedlungsrandbegrünung Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen.

- Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautbäume mit einer artenreichen Blütmischung einzusetzen und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.
- Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautbäume mit einer artenreichen Blütmischung einzusetzen und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

- Maßnahme 2 - Aufforstung Wald
Flächen für Wald
Waldentwicklung durch Aufforstung mit autochthonen Gehölzen des Auwaldes (Schwarzeeiche, Stieleiche, Ulme, Pappel, Feldahorn) nach forstlichem Standard mit fünfjähriger Entwicklungs- und Pflegezeit. Ein ca. 15 m breiter Streifen im Norden und Westen der Fläche soll der Sukzession überlassen werden.
Am Rand ist ein gestufter Waldrand mit Krautbaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmäschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 5 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen.
Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten und alle 3 - 6 Jahre zu pflegen (kräftiges auslichten).
Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Sie sind in mehrgliedrigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen.
Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.
- Maßnahme 3 - Aufforstung Wald
Flächen für Wald
Waldentwicklung durch Aufforstung mit autochthonen Gehölzen des Auwaldes (Schwarzeeiche, Stieleiche, Ulme, Pappel, Feldahorn) nach forstlichem Standard mit fünfjähriger Entwicklungs- und Pflegezeit.
Am Rand ist ein gestufter Waldrand mit Krautbaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmäschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen.
Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Sie sind in mehrgliedrigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen.
Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung: Straßenbäume
Innerhalb der Planflächen sind mind. 6 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich.

- 12.2.2 Hausgärten
Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 12.2.3 Erhaltung: Bäume
- 12.2.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten und alle 3 - 6 Jahre zu pflegen (kräftiges auslichten).
13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.1 geplante Böschungen
- 13.2 geplante Geländeauffüllung
14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 14.1 Regelungen des Wasserabflusses
- 14.1.1 Entwässerungsgraben

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begründung baulicher Anlagen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)
- Dachgestaltung
 - Dachform und Dachneigung bei Hauptbaukörpern
In den Plangebietes sind zulässig:
- Satteldächer und gegenläufige Putzfelder
- Dachneigung 25° - 45°
 - Dachaufbauten / Dachschneitte
Dachaufbauten und Dachschneitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 40 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.
 - Farbgestaltung der Dacheindeckung
In den Plangebietes sind Dacheindeckungen in grauen, schwarzen, dunkelbraunen oder rotbraunen Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - Gestaltung von Doppelhäusern
 - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Okkupflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

- HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- Niederschlagswasser / Regenwassernutzung
Es wird empfohlen das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Sollte auf dem Grundstück eine Versickerung des überschüssigen Wassers nicht möglich sein, wird empfohlen die Zisternen mit einem Überlauf an die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen.
 - Solaranlagen
Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine Ausrichtung der Dächer in südlich und südwestliche Richtung und gewährleistet somit die effiziente Anordnung von Solaranlagen. Es wird empfohlen solarthermische Anlagen für die Warmwasser- und Heizenergieerzeugung oder Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung zu errichten.
 - Denkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Bez. IV/Da 41.5) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschleierungsverbot zu beachten.
 - Kriminalprävention
Auf die polizeilichen Beratungsstellen zur Kriminalprävention wird hingewiesen. Tel. 0611 / 3451616
 - Gestaltung von Doppelhäusern
Zur Ausbildung einer harmonischen Dachgestaltung und Vermeidung schwieriger und kostenintensiver Bauanschlüsse wird empfohlen Doppelhaushälften mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhenleichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Traufflinien auszulichten.

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 G vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482, 1498)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548, 1551 f.)
- Planzielenverordnung (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 3225)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119), 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 625 - 654)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.2011 (GVBl. I, S. 291)

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 13.12.2012
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung 08.03.2013
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 13.12.2012
 - Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung 08.03.2013
 - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am und Auslage der Unterlagen in der Zeit vom 07.03. bis 27.03.13
 - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einberufungstermin und schriftliche Beilegung gemäß § 4 (1) BauGB 06.03. bis 27.03.2013
 - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 12.09.2013
 - Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 29.09. bis 30.10.2013
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung 24.09.2013
 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 02.10. bis 04.11.2013
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung 06.02.2014

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten worden sind.
Stadt Idstein, den 07.02.2014
Magistrat der Stadt Idstein
gez.
Bürgermeister Christian Herfurth

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ordentliche Bekanntmachung gemäß § 3 (3) BauGB in Kraft getreten am:
27.03.2014
Stadt Idstein, den 27.03.2014
Magistrat der Stadt Idstein
gez.
Bürgermeister Christian Herfurth

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM SCHIEFERSTÜCK"

DUPLIKAT DES RECHTSPLANES

PLAN-Nr.	M.1:500/1.000	AZ. S. 579	
DATUM	22.02.13		
DATUM	03.03.13		
DATUM	30.07.13		
DATUM	23.11.13		
DATUM	17.03.14		
DATUM	13.05.14		

BEARBEITER: UH
BEARBEITER: UH
BEARBEITER: UH
BEARBEITER: UH
BEARBEITER: UH
BEARBEITER: UH

PLANFERTIGSTELLUNG
PLANÄNDERUNG
Änderungen gem. Besprechung vom 28.02.13
Abänderungsbeschluss vom 29.07.13
Abstimmung mit Stadtverwaltung
Beschlossene Bebauungspläne §§ 3 (2) und 4 (2)
Verfahrensvermerk
Ergänzung, Verfahrensvermerk

PLANERGRUPPE ASL
HEIDENHEIMER WEG 40/41 FRANKFURT
TELEFON: 78 98 38 FAX: 0611 78 62 48
WWW.PLANERGRUPPE.ASL.DE