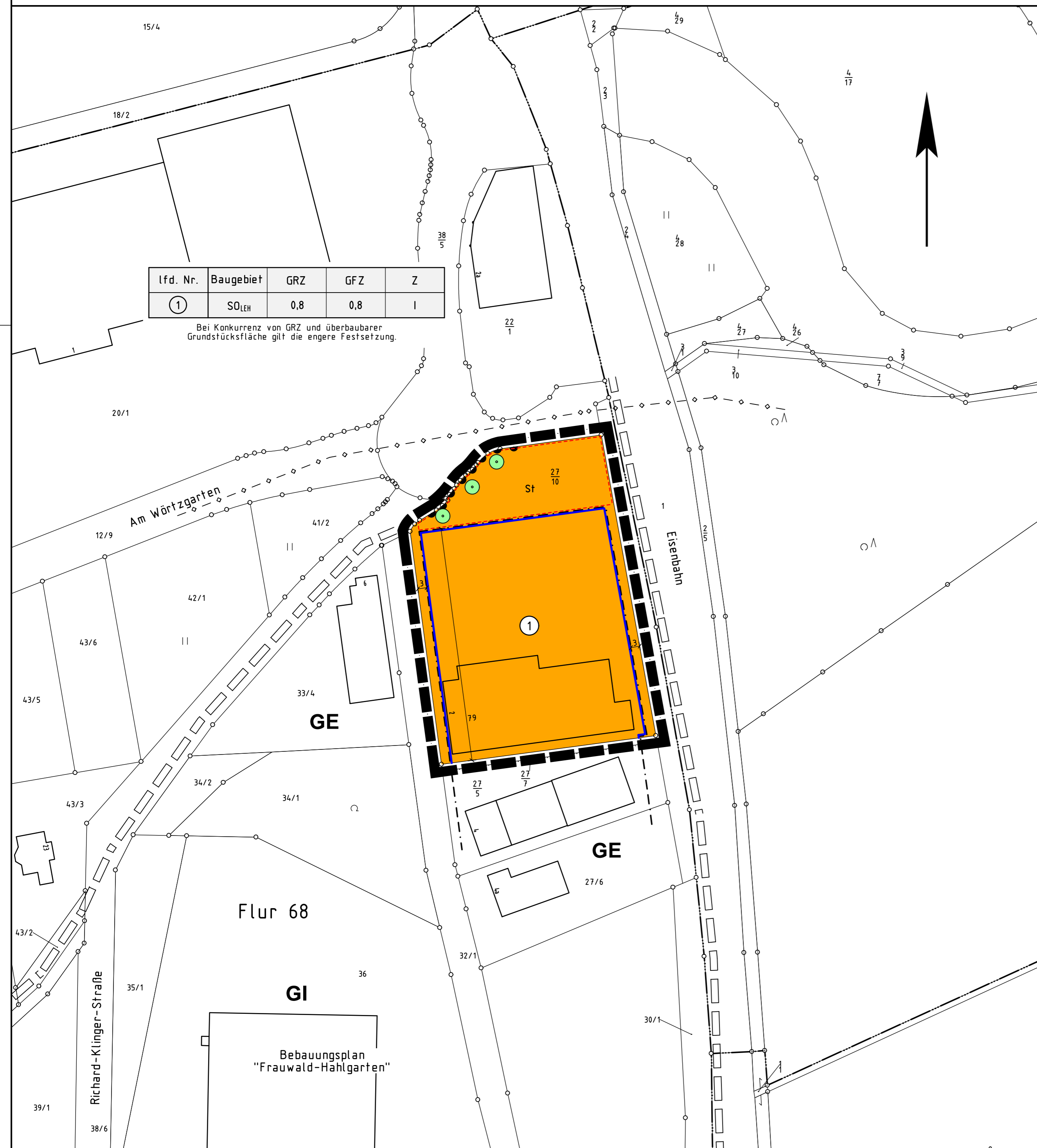


# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "Frauwald-Hahlgarten"

### 7. Änderung



#### 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), Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

#### 1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.1.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.6.3		Stellplätze
1.2.6.4		Wasserversorgungsleitung (DN 250, Lage nicht eingemessen)

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:  
Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>LEH</sub> ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.199 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:  
Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO<sub>LEH</sub> darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.3.1 Je Symbol gem. Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2.3.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm). Der festgesetzte Baumstandort kann um bis zu 2 m verschoben werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.
- 2.3.2 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).
- Artenliste:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Steleiche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. Die gem. Plankarte anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung der Bäume obliegt der Freiflächenplanung.

#### 3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Das Plangebiet liegt in der vorgeschlagenen Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Kalmenhofbrunnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985) sind jedoch zu beachten.

#### 4

4.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen (zitiert aus einer Stellungnahme der Deutschen Bahn AG):

#### Hinweise

##### Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalkörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

##### Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

##### Instandhaltung von Brücken und Durchlässen

Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

##### Zugang zu Brücken und Durchlässen

Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

##### Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

##### Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

##### Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie

Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungsluft- und -schaltern, Mast- und Signalfundamenten, etc), sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.

##### Kinderspielplatz, Parkanlage, Vereisanlagen etc.

Im Bereich von Kinderspielplätzen, Parkanlagen, Vereisanlagen etc. muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedigung in diesem Bereich mit daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

##### Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

##### Einfriedigung

Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinen Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufriedigen, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedigung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	30.09.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	05.01.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	05.01.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	18.01.2016 19.02.2016
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	25.05.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

#### Ausfertigungsvermerk:

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 03.06.2016

gez. Christian Herfurth

Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

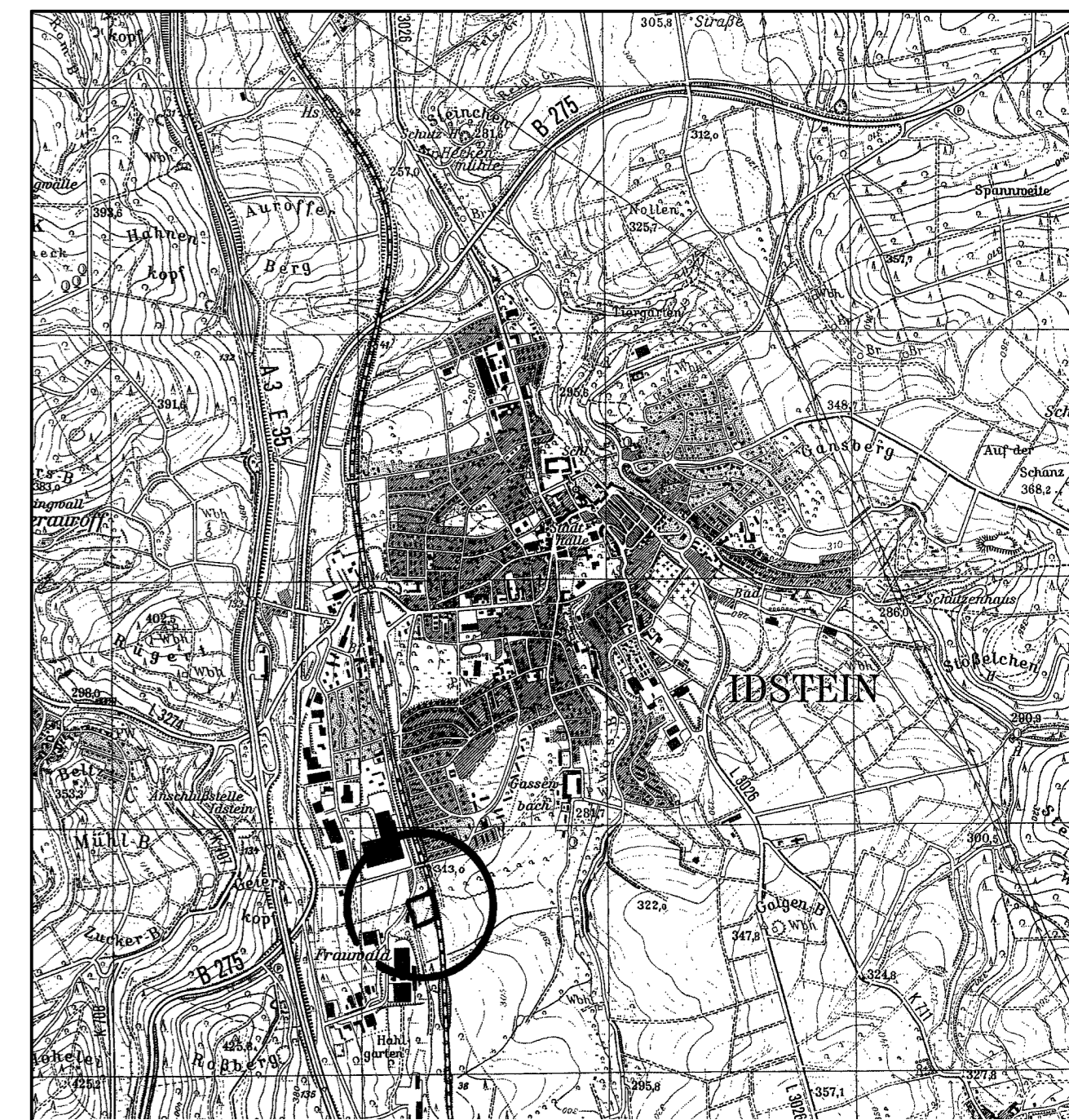
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Idstein, den 09.06.2016

gez. Christian Herfurth

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



	Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
	Stadt Idstein, Kernstadt Bebauungsplan "Frauwald - Hahlgarten" - 7. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Satzung
Stand:	23.10.2015
	04.11.2015
	14.01.2016
	01.03.2016
Bearbeitet:	Spath
CAD:	Roefling
Maßstab:	1 : 1000