

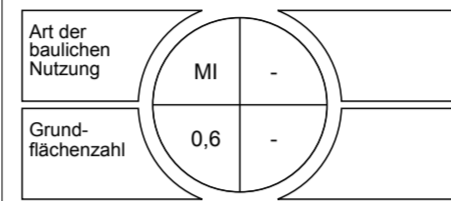


### Zeichnerische Festsetzungen

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

- MI Mischgebiet
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

#### Füllschema der Nutzungsschablone



#### Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze

#### Pflanz- und Erhaltungsgebote § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Laubbäumen

#### Sonstige Hinweise u. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maßangabe (m)
- Schallschutzwand  
Bauhöhen:  
T1 = 3,25 m  
T2 = 4,5 m  
T3 = 3,5 m

#### Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzungen)

- Parzellengrenze
- 47 Flurstücksnummer

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.05.2005 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 18. Juli 2006

Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

**Vorgezogene Beteiligung der Behörden**  
Die vorgezogene Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte:  
im Rahmen eines Erörterungstermins am 16.06.2005.

Idstein, den 18. Juli 2006

Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:  
öffentliche Erörterung und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 21.06.2005

Idstein, den 18. Juli 2006

Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

#### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29.11.2005.

Idstein, den 18. Juli 2006

Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

#### Öffentliche Anhörung

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.12.2005 bis 02.01.2006 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 23.11.2005 ortsüblich bekanntgegeben.

Idstein, den 18. Juli 2006

Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

#### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 13.07.2006 als Satzung beschlossen.

Idstein, den 18. Juli 2006

Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

#### Übereinstimmung mit dem Kataster

Das der Planung zugrundeliegende Kataster lag dem Katasteramt des Rheingau-Taunus-Kreises am vor.  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den

#### Inkrafttreten

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB mit einer Veröffentlichung in der "Idsteiner Zeitung" am 17.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist somit am 18. Juli 2006 rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den 18. Juli 2006

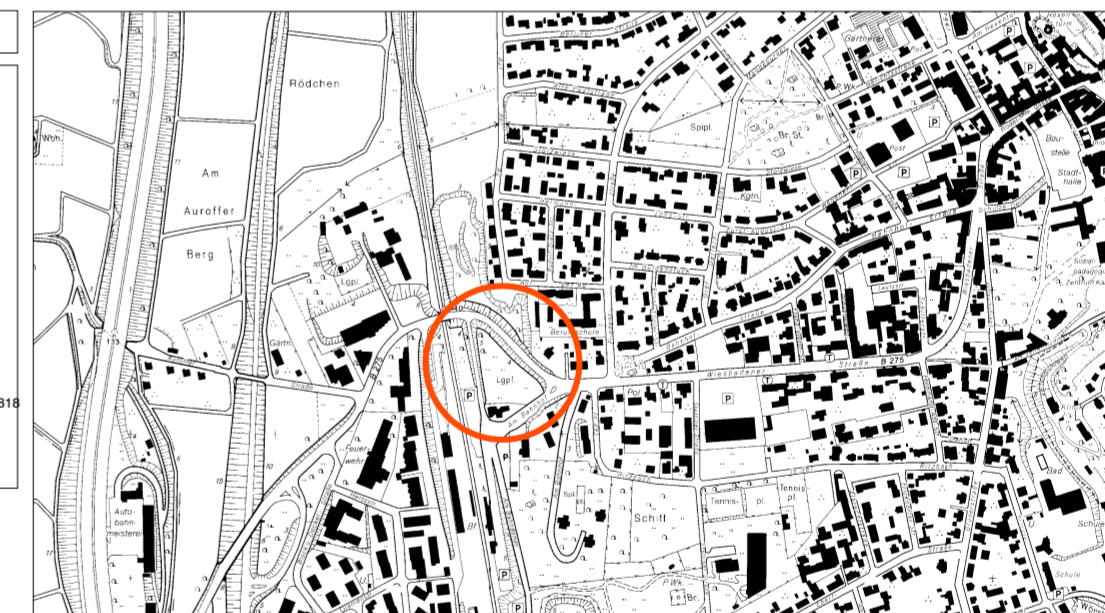
Der Magistrat

In Vertretung

Dr. H. Koch  
Erster Stadtrat

### RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)  
i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.4.2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.6.2005 I 1818
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES  
Planzonenverordnung (PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 20.12.1978 (BGBl. I S. 650), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.6.2005 I 1818
- HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)  
vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.2005 (GVBl. I S. 434)



Übersichtsplan (Ausschnitt aus DGK5, unmaßstäblich)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1"

in der Stadt Idstein

Vorhabenträger: Friedrich Birkel, Idstein

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung durch eine dicke schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

#### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die im Plan dargestellten Bauflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen, sind gem. § 1 Abs. 2 Pkt. 6 und § 6 BauNVO als Mischgebiet -MI- festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Pkt. 6 -Gartenbaubetriebe-, Pkt. 7 -Tankstellen- und Pkt. 8 -Vergnügungstätten- nicht zugelassen.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig

#### 2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.2.1. Geschäftshaus mit Wohnnutzung  
Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses des „Geschäftshauses mit Wohnnutzung“ wird auf max. 301,00 m ü.NN. festgesetzt. Die Traufhöhe darf max. 22,25 m, die Firsthöhe max. 30,00 m, gemessen über OKFF des Erdgeschosses, betragen.

2.2.2. Lebensmittel-Discount-Markt  
Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses des „Lebensmittel-Discount-Marktes“ wird auf max. 301,40 m ü.NN. festgesetzt. Die Traufhöhe darf max. 6,00 m, die Firsthöhe max. 9,00 m, gemessen über OKFF des Erdgeschosses, betragen.

#### 2.3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind aufgrund der Außengeräuschbelastung passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
Zur Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die Bauflächen/Fassaden nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet.  
Die für die Berechnung erforderlichen Angaben zum "maßgeblichen Außenlärmpegel"/Einstufung der jeweiligen Fassadenabschnitte in die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind den kartografischen Ergebnisdarstellungen der Gutachterlichen Stellungnahme P 05077 (Teil 1 vom 22.8.2005) der GSA Limburg GmbH zu entnehmen.

Zum Schutz des südlich an das Plangebiet angrenzenden WA-Gebiets ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,25 m bis 4,50 m festgesetzt (siehe hierzu Gutachterliche Stellungnahme Teil 2 vom 9.9.2005).  
4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 4.1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche eine dreireihige Hecke aus standorttypischen Sträuchern und Heistern anzupflanzen und zu unterhalten.  
Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen.  
Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.  
Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % der Gesamtpflanzanzahl betragen.  
Zusätzlich sind entsprechend Plandarstellung hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
Bezüglich der Gehölzauswahl und den Mindestanforderungen an das Pflanzgut ist die Pflanzliste im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

#### 5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)

5.1. Gestaltung der Stellplatzflächen  
Stellplätze sind mit versickerfähigen Belägen auszuführen, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben.

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4-6 m<sup>2</sup> anzupflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
Innerhalb der verbleibenden Freiflächen im Bereich der Stellplatzanlagen ist auf mind. 50 % der Fläche eine Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzabstand 1 x 1 m) vorzunehmen, die übrigen Flächen können mit bodendeckenden Stauden bepflanzt werden.  
Bezüglich der Gehölzauswahl und den Mindestanforderungen an das Pflanzgut ist die Pflanzliste im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

#### 5.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen).

#### 6. HINWEISE:

6.1 Während der Bauphasen sind Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Weitere Hinweise:  
Allgemeine weitere Hinweise sind der Begründung angefügt.

Gemarkung: Idstein	Flur: 13
Maßstab: 1 : 500	Blattgröße: DIN A2
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadtplanerin Silvia Barz	Datum: Juli 2006
<b>GERHARD GUCKES &amp; PARTNER</b> ARCHITEKTEN + DIPL. INGENIEURE SCHLOSSGASSE 2-4, 65510 IDSTEIN TEL 06126 990566-67 FAX 990568	
Änderungen bzw. Verfahrensstand	Datum Name