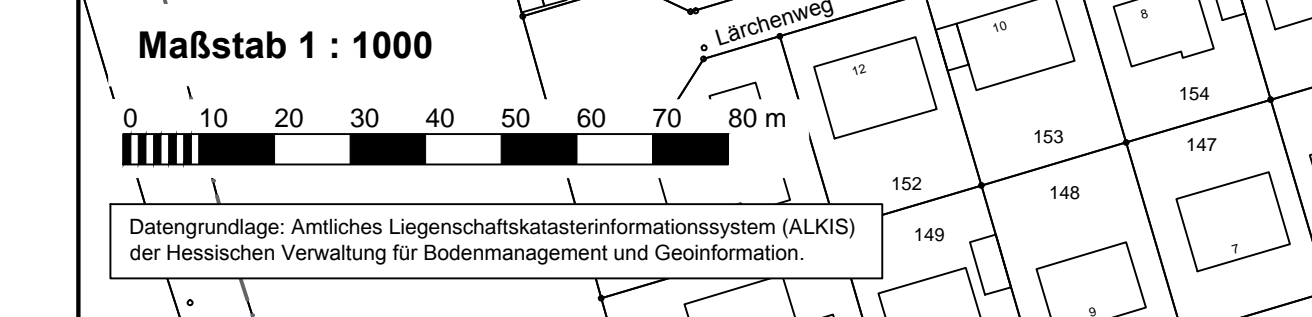
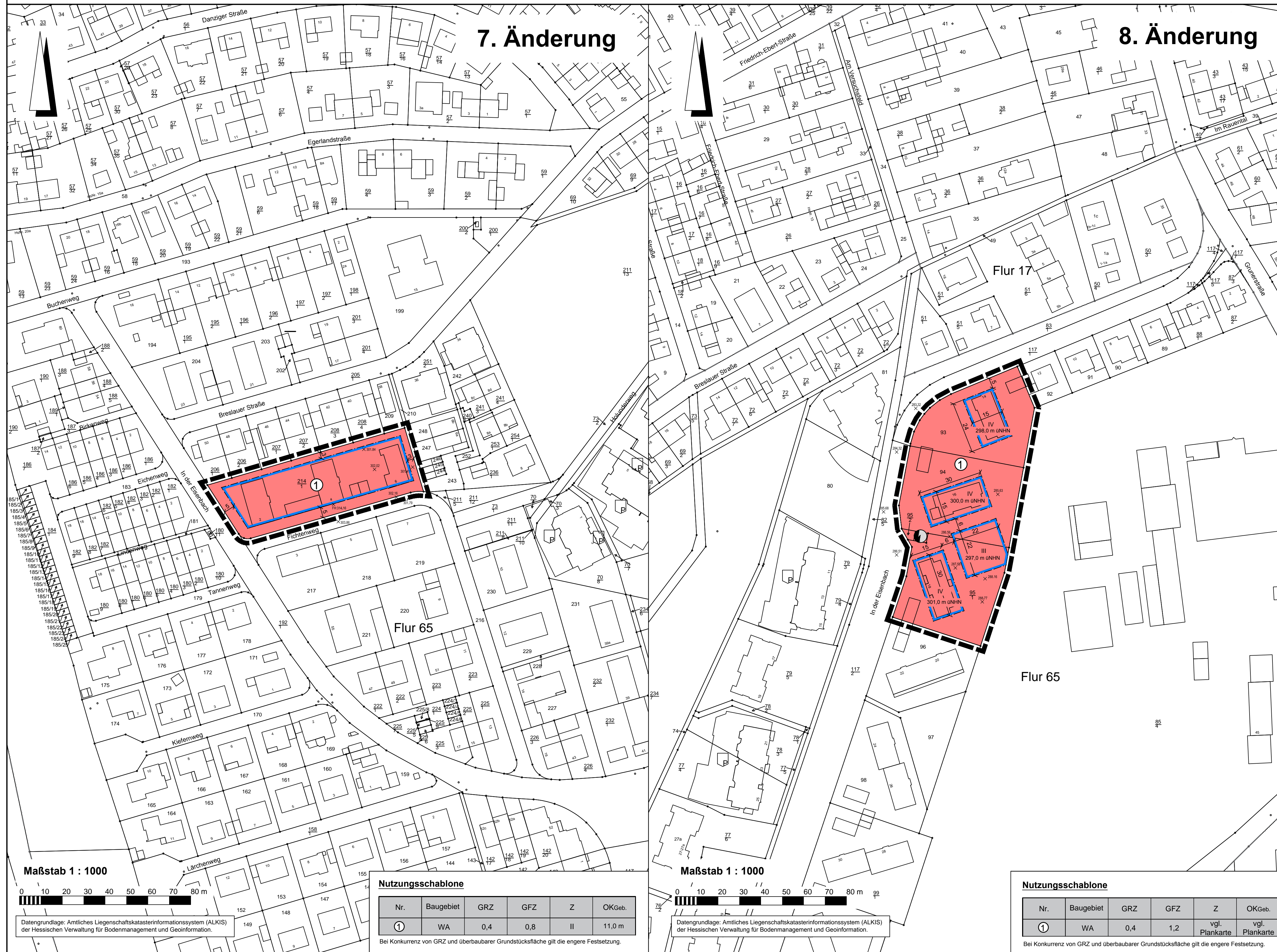


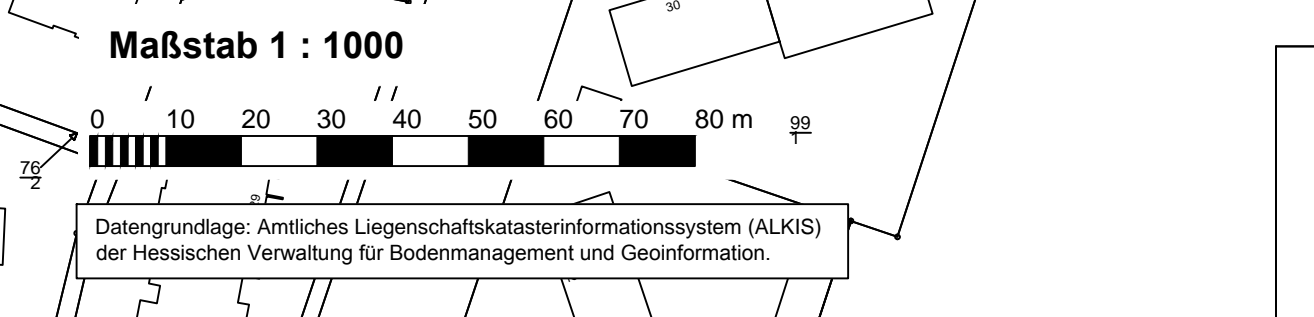
# Stadt Idstein, Kernstadt

## Bebauungsplan "In der Eisenbach" 7. und 8. Änderung



Nutzungsschablone					
Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Nutzungsschablone					
Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,4	1,2	vgl. Plankarte	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### 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), Planzeichenerordnung 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), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

### Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellung**
- Flurgrenze
  - Flurnummer
  - Flurstücksnummer
  - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien
- Flur 65**
- 94 Flurstücksnummer

### Planzichen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKGeb. Oberkante Gebäude
- 297,0 m ü NHN Oberkante Gebäude in m über Normalhöhennull (NHN)
- 11,0 m Oberkante Gebäude in m über Fahrbahnoberkante Fichtenweg, gemessen lotrecht in der Gebäudemitte auf dem jeweiligen Baugrundstück

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

### Vorbemerkung

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Eisenbach“ werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes „In der Eisenbach“ gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

### 1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten ist bis zu max. 1,0 m zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
  - Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
  - Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen in einem Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: PKW-Stellplätze, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,5 m zu versehen und intensiv zu begrünen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Dächer: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 35° sowie Flachdächer. Zur Dachendeckung geeigneter Dächer sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Einfriedungen: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen: Mind. 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 10 m² oder 1 Strauch je 2 m².

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Artenauswahl (Artenempfehlung)
 

Bäume 2. Ordnung	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Roskastanie
<i>Aesculus hippocastanum</i> Gew.	Hänge-Birke
<i>Betula pendula</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	
- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Schriften, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der vorgeschlagenen Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzbereiches „Kalmehofbrunnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Brunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Ge- und Verbote der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind zu beachten.
- Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
 

Die Brauchwassernutzsysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rücktauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserspeichersysteme sind mit einem Hinweischild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Im Plangebiet ist mit wasserführenden Schichten in geringen Tiefen zu rechnen. Kellergeschosse werden insofern zur Ausführung als Weiße Wanne empfohlen. Um negative Auswirkungen auf den Trinkwasserbrunnen „Kalmehof“ zu vermeiden, wird empfohlen, durch Baumaßnahmen nicht in den Grundwasserleiter einzugreifen. Eine vertretbare Eingriffstiefe ist im Rahmen einer objektbezogenen Baugrunderkundung zu ermitteln. Der Beginn von Bohrarbeiten, Erd- und Gründungsarbeiten ist dem Nutzer des Trinkwasserbrunnens rechtzeitig mitzuteilen.
- Verwendung von erneuerbaren Energien
  - Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
  - Luftwärmepumpen sind so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Es wird empfohlen Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.11.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.12.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.12.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 12.12.2016  
27.01.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 24.04.2017  
26.05.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.09.2017
- 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 14.09.2017

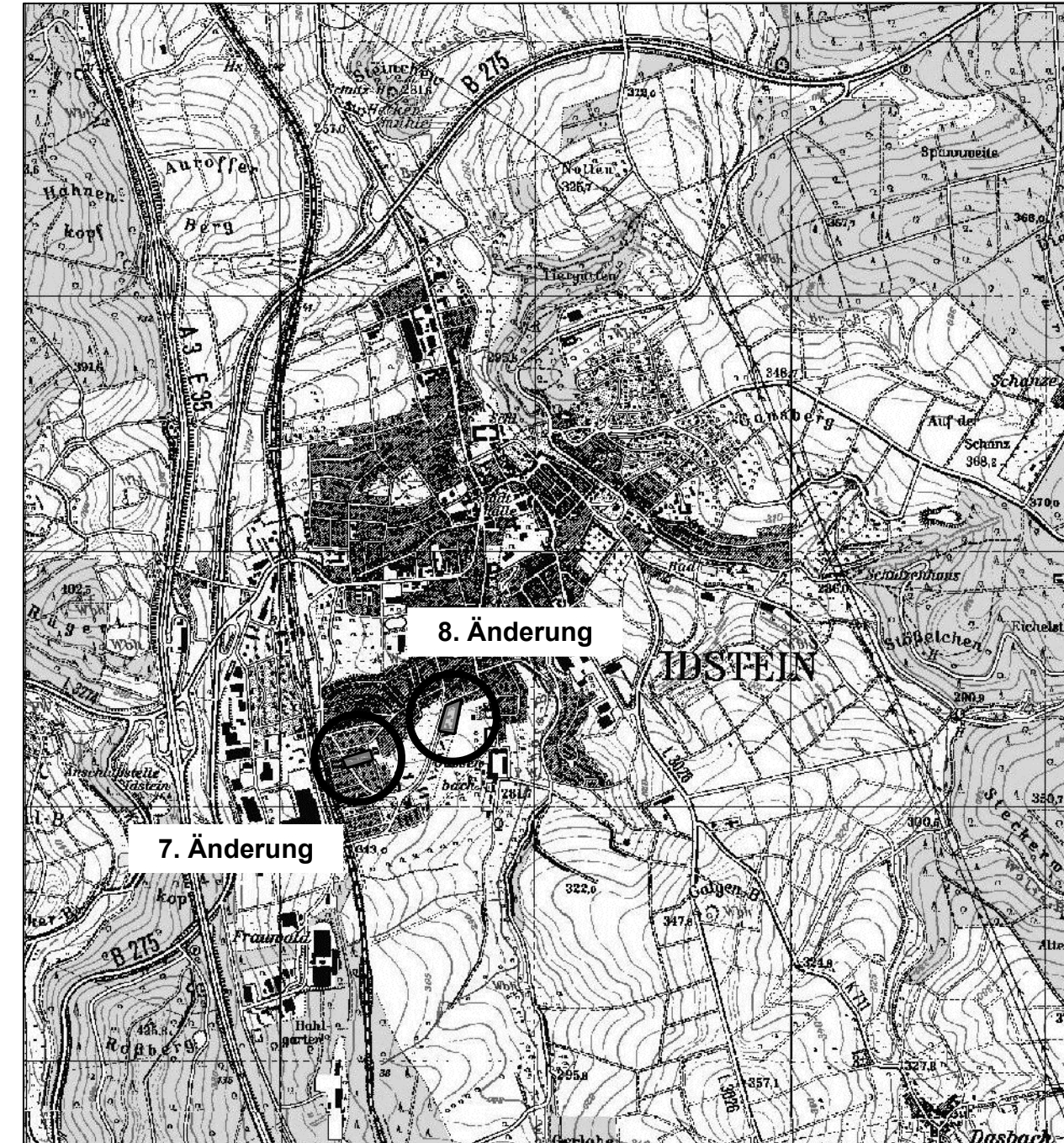
gez. Christian Herfurth

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 23.09.2017

Idstein, den 25.09.2017

gez. Christian Herfurth

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 02.12.2016  
10.02.2017  
20.06.2017

Stadt Idstein, Kernstadt  
Bebauungsplan "In der Eisenbach" 7. und 8. Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Satzung

Bearbeiter: Spath, Roeding  
CAD: Roeding

Maßstab: 1 : 1.000