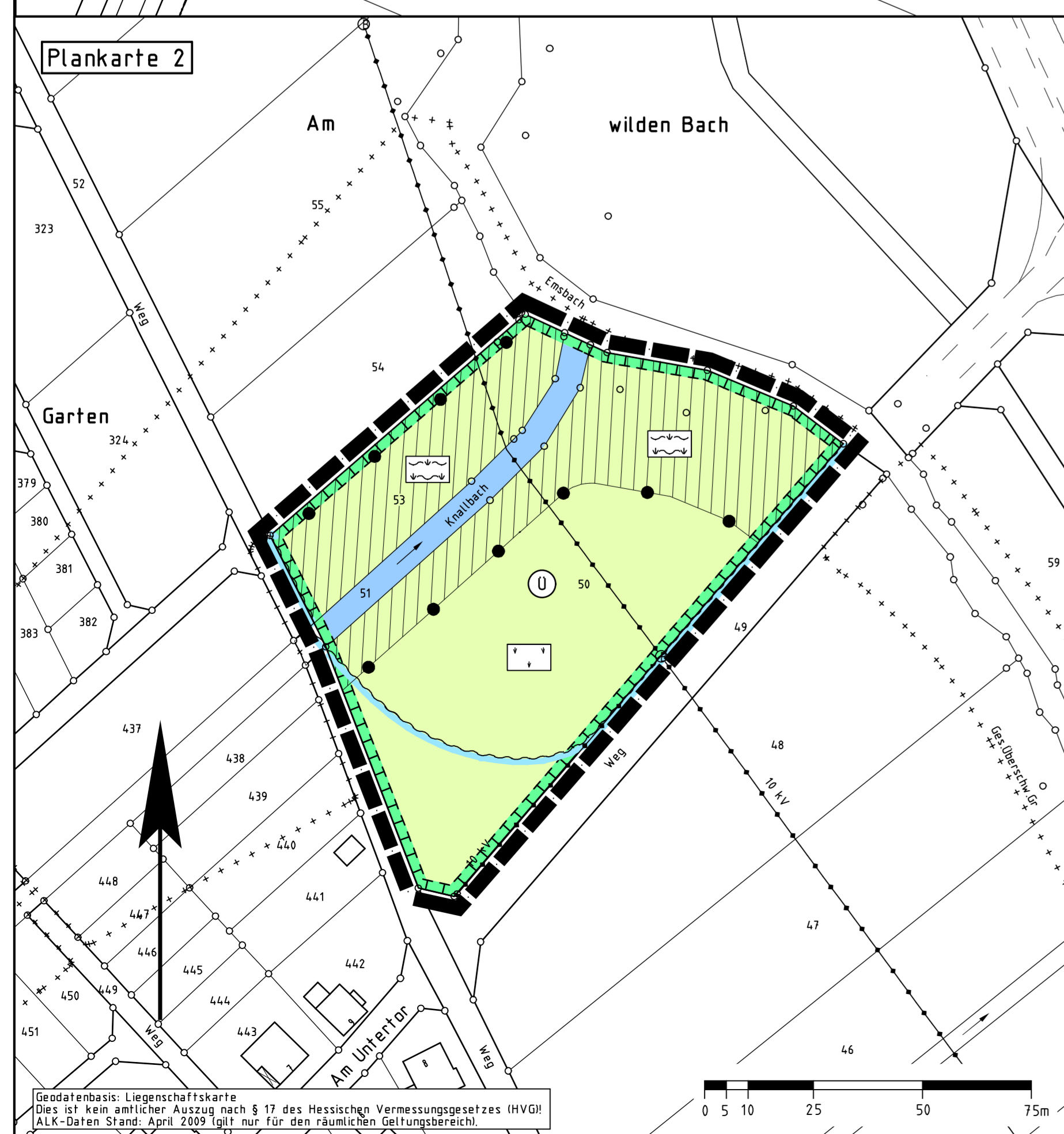
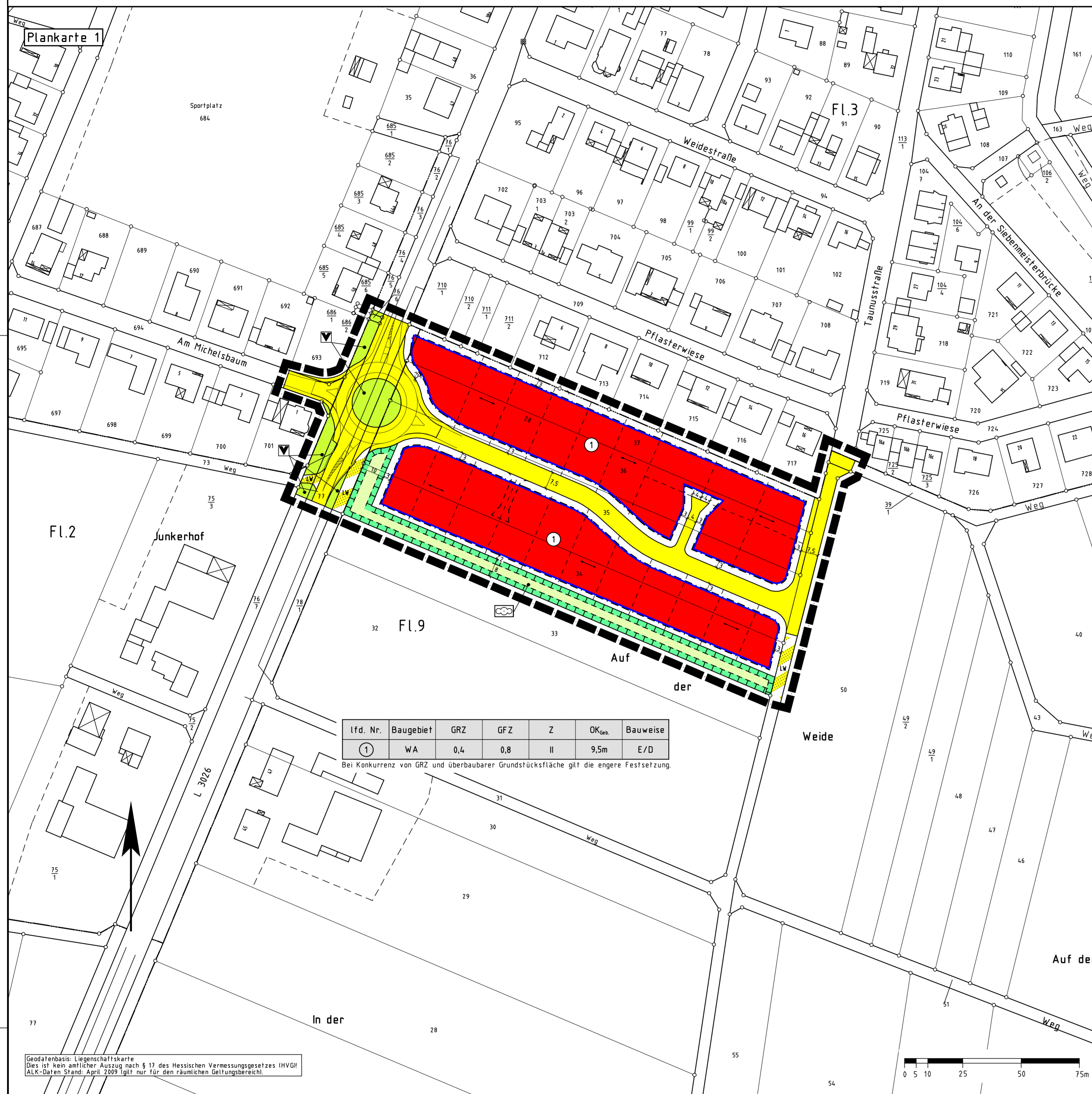


Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf

Bebauungsplan

"Auf der Weide"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 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
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Niveau Straße, gemessen in der Mitte des Grundstückes
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.3 Hauptfirstrichtung; bei Gauben sind Abweichungen zulässig
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
- 1.2.4.3.1 Grünflächen
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Wasserfläche, hier: Knalbach
- 1.2.6.2 Überschwemmungsgebiet
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: geschlossene Gehölzstruktur gemäß 2.5.5
- 1.2.7.1.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünlandnutzung gemäß 2.5.1
- 1.2.7.1.3 Entwicklungsziel: Uferstrandstreifen gemäß 2.5.2
- 1.2.7.1.4 Entwicklungsziel: Naturnaher Bachverlauf mit Uferstrandstreifen gemäß 2.5.3
- 1.2.7.1.5 Entwicklungsziel: Holzposten gemäß 2.5.4
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt:
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO gilt:
Terrassen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB gilt:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze einschl. Carports sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (einschließlich Terrassen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB gilt:
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB gilt:
2.5.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünlandnutzung
Maßnahmen: Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Abweichungen von den vorangehenden Vorgaben sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Alternativ zur Mähnutzung: extensive Beweidung im Durchtrieb mit Schafen bzw. mit mobilem Weidewohn (ohne Zutüftung). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Herbiziden) ist unzulässig. Beim Auftreten von intensiven Arten (z.B. Riesenbärenklau, Jakobskreuzkraut) sind Ausnahmen nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
2.5.2 Entwicklungsziel: Uferstrandstreifen
Maßnahmen: Entlang der Fließgewässer (Knalbach, Emsbach) werden Uferstrandstreifen vorgesehen, welche aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Zur Unterstützung eines Gehölzaufwuchses sollen lockere Initialpflanzungen mit Weiden- (Salix spec., 70 % Anteil) und Erlestecklingen (Alnus glutinosa, 30% Anteil) vorgenommen werden. Die Stecklinge sollen vor Ort durch Nutzung autochthoner Materials gewonnen werden. Der Laufdynamik der beiden Fließgewässer soll im Bereich der Uferstreifen nicht entgegen gewirkt werden. Sofern als Grünlandnutzung eine Beweidung durchgeführt wird, ist der Uferstrandstreifen durch eine Auszäunung hiervon auszunehmen.
2.5.3 Entwicklungsziel: Naturnaher Bachverlauf mit Uferstrandstreifen
Maßnahmen:
a) Naturnahe Umgestaltung des Knalbachs (z.B. durch Entfernung der Steinbefestigungen, Anhebung der Bachsohle, Schaffung von Laufaufweitungen und Abflachung der Ufer).
b) Entlang des Knalbachs ist im Bereich der angrenzenden Parzelle ein Uferstrandstreifen in einer Breite von 5 m aus der Nutzung herauszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Unterstützung eines Gehölzaufwuchses sollen lockere Initialpflanzungen mit Weiden- (Salix spec., 70 % Anteil) und Erlestecklingen (Alnus glutinosa, 30% Anteil) vorgenommen werden. Die Stecklinge sollen vor Ort durch Nutzung autochthoner Materials gewonnen werden. Der Laufdynamik des Fließgewässers soll im Bereich des Uferstreifen nicht entgegen gewirkt werden.
2.5.4 Entwicklungsziel: Holzposten
Maßnahmen: Zur Abgrenzung der Uferstrandstreifen zur Grünlandnutzung sollen Holzposten und/oder ähnliche Hölzer (z.B. noch mit Fähigkeit zum Austrieb) eingeschlagen werden (je 20 m ein Holzposten).
2.5.5 Entwicklungsziel: geschlossene Gehölzstruktur
Anpflanzung einer geschlossenen Gehölzstruktur aus standortgerechten und einheimischen Laubsträuchern und -bäumen, 2. Ordnung gemäß nachfolgenden Artenlisten und Pflanzqualitäten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 2 m² und 1 Baum 4 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren erst Art zu pflanzen.
Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn
Hainbuche
Waldkiefer
Wildbirne
Eberesche
Mehlbirne
Salweide
Sträucher:
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Waldger Schwebelil
Faulbaum
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna / laevigata
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Frangula alnus
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung 2 xw, 100-150;
Sträucher: 2 xw, 100-150
- 2.5.6 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Dächer:
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 40°. Zur Dacheindeckung sind nicht geneigte Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und untergeordnete Dachflächen sind abweichende Dachformen, -neigungen und -eindeckungen zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Einfriedungen:
Zulässig sind offenen 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. Rückwärtig ist ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.

4 Hinweise

- 4.1 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.
- 4.2 Gemäß § 56 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.4 Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmerkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Im speziellen weist das Landesamt für Denkmalpflege auf folgendes hin:
Die Baumaßnahme der Straßentrasse ist archäologisch zu begleiten. Die Trasse darf nicht mittels einer Raupen geschoben sondern muss mit einem Bagger mit scharfem Schild (Grabenblei) möglichst eben (ohne Weilen im Boden) abgezogen werden. Diese Arbeiten sind von einer denkmalfachlich ausgewiesenen Fachkraft zu begleiten ("Hessenliste" beim Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler (BfK). Beim Auftreten von Befunden muss ausreichend Zeit zur Dokumentation und zum Bergen von Funden gewährt werden.
Die geophysikalische Untersuchung hat einige Stellen sichtbar gemacht, an denen sich archäologische Befunde zeigen. Dort muss eine archäologische Untersuchung stattfinden, d.h. die Flächen im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes müssen geöffnet und archäologisch untersucht werden. Nach den Ergebnissen eines ersten Schnittes an einer der beiden Stellen, also etwa nach drei Arbeitstagen, kann bei einem gemeinsamen Ortstermin entschieden werden, ob und wie die Arbeiten fortgesetzt werden.

5 Empfehlung

- 5.1 Die Errichtung von unterirdischen Regenwasserzisternen wird empfohlen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.12.2008
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 17.12.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.06.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.10.2010
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschließlich 01.11.2010

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 _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung.

Ausfertigervermerk:

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 _____

Bürgermeister

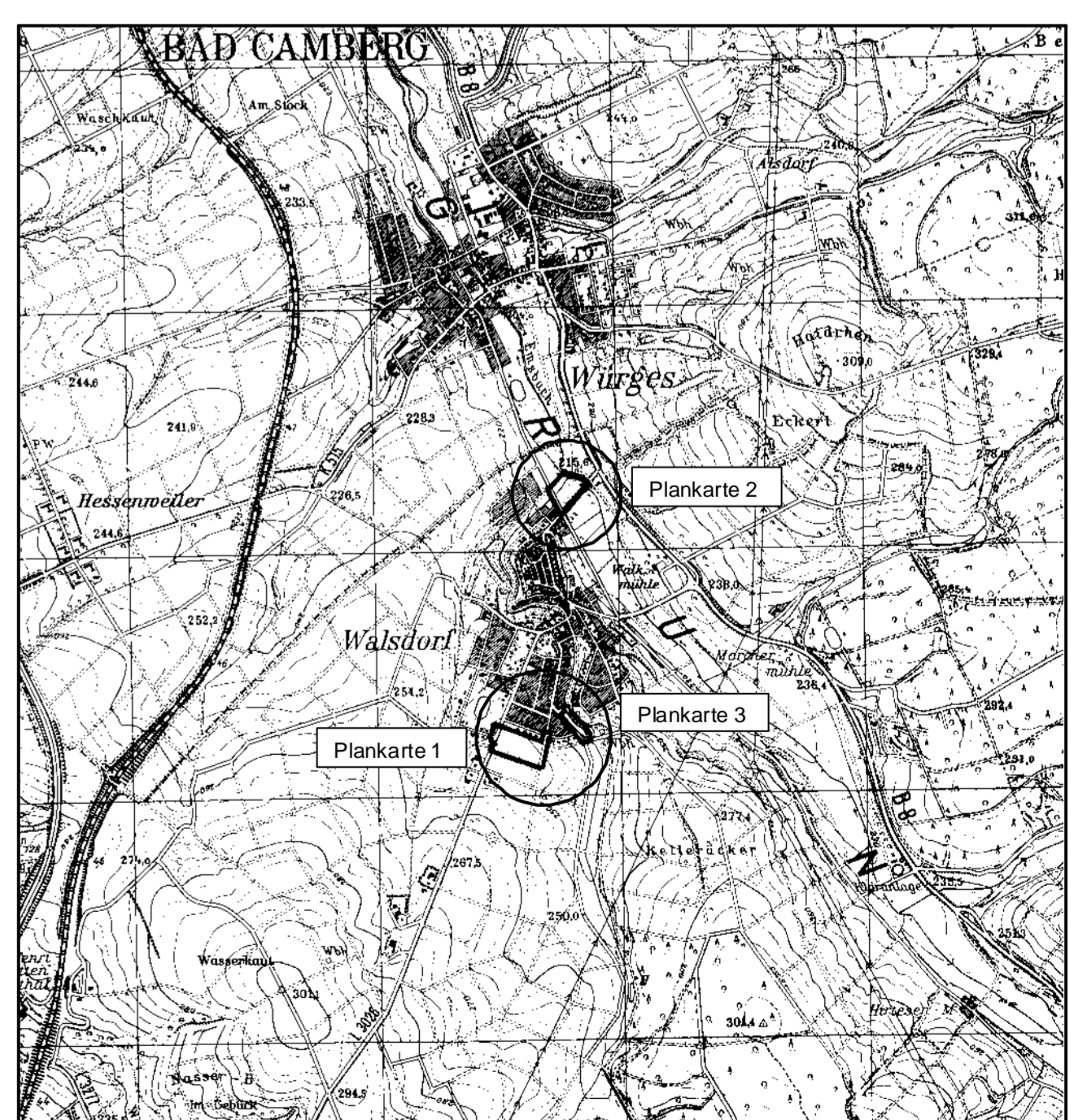
Rechtskraftvermerk:

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

Idstein, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 01.02.10/09.02.10
18.05.10/15.06.10
22.09.10/06.10.10
03.11.2010

Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf

Bebauungsplan
"Auf der Weide"
Satzung

Bearbeitet: Spth
CAD: Bel_Schn
Maßstab: 1 : 1.000