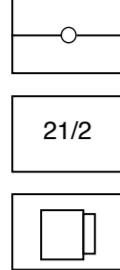


Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

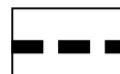
- 0.1 vorhandene Flurstücksgrenze
- 0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 21/2
- 0.3 vorhandenes Gebäude



Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



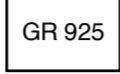
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Sozialpädagogisches Zentrum Kalmenhof" mit parkartiger Struktur
- 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahme für Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO ist nicht zulässig (§ 1 (6), Nr. 1 BauNVO)
- 2.3 Hinweis auf mögliche Baukörperstellungen (keine Festsetzung)

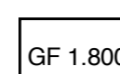


3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschossflächen, sowie die der HbO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 3.2 Maximal zul. Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 925 m²) siehe Tabelle 1, Spalte 2



3.3 Maximal zul. Geschossfläche in Quadratmeter (z.B. 1.800 m²) siehe Tabelle 1, Spalte 3



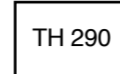
- 3.4 Bei Grundstücksteilungen in den MI- Gebieten darf eine Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden.
- 3.5 Maximale Anzahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse) siehe Tabelle 1, Spalte 4



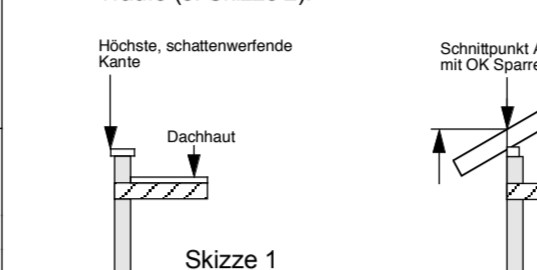
	1	2	3	4	5	6	7	8
überbaubare Fläche	max. GR	max. GF	max. Vollgeschosse	Bauweise	Dachform	Traufhöhe	Firsthöhe	Firsthöhe
	m ²	m ²			s. Teil B	TH m ü.NN	FH m ü.NN	FH m ü.NN
SO 1	2194	5924	III	o	MD / SD	s. Bestand	s. Bestand	s. Bestand
SO 2	1062	2867	III	o	WD	s. Bestand	s. Bestand	s. Bestand
SO 3	1381	3729	III	o	WD	280	283	
SO 4	544	1469	III	o	MD / SD	s. Bestand	s. Bestand	
SO 5	1286	3472	III	o	WD / SD	s. Bestand	s. Bestand	
MI 1	920	2484	III	o	SD	s. Ziff. 3.7	s. Ziff. 3.7	
MI 2	941	2541	III	o	SD	s. Bestand	s. Bestand	
MI 3	787	2125	III	o	FD	297,5	-	
MI 4	230	690	III	o	SD / WD	s. Bestand	s. Bestand	
MI 5	65	150	s. Zeichnung	o	FD*	287,5*	287,5*	

* im MI 5 - Gebiet ist auf dem vorh. Turm nur ein Satteldach zulässig. Für den Turm gelten die Bestandshöhen für Traufe und First.

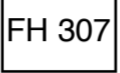
3.5 Traufhöhe (Höchstwert) z.B. 290 m ü.NN siehe Tabelle 1, Spalte 7



Sie wird gemessen: bei Flachdächern an der höchsten schattenwerfenden Kante (s. Skizze 1), bei Sattel-, Mansard- und Walmdächern an der Traufe (s. Skizze 2).

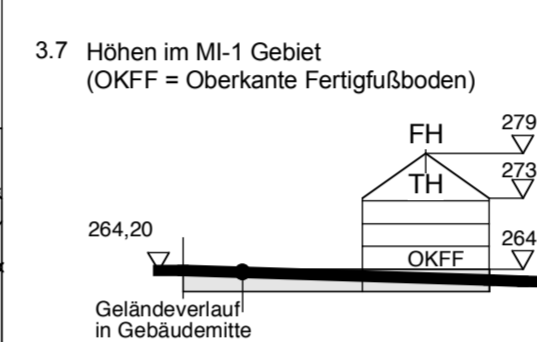


3.6 Firsthöhe (Höchstwert) z.B. 307 m ü. NN siehe Tabelle 1, Spalte 8



Die Firsthöhe wird nur bei geneigten Dächern festgesetzt.

Sie wird gemessen: bei Sattel-, Mansard- und Walmdächern am First (s. Skizze 1).



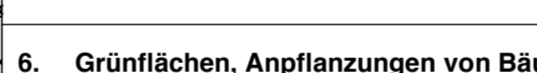
4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- 4.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



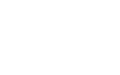
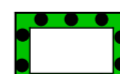
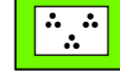
5. Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 u. 22 BauGB)

- 5.1 öffentl. Verkehrsfläche
- 5.2 private Verkehrsfläche
- 5.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche, weitere Anschlüsse sind zulässig.
- 5.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)
Für weitere Stellplätze gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.
- 5.5 Fläche für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Für weitere Tiefgaragen gelten die Regelungen nach § 12 BauNVO.



6. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a u. b BauGB)

- 6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"
- 6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand zu erhalten. Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Charakter einer parkähnlichen Struktur herzustellen.
- 6.3 Erhaltung von Bäumen
- 6.4 Der Wörsbach ist innerhalb der Grünfläche (s. Ziff 6.1) zu renaturieren.
- 6.5 Tiefgaragenüberdeckungen sind als Grünfläche (Rasenfläche mit Bepflanzungen) herzustellen und zu unterhalten.



Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

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

Idstein, den
Der Magistrat
.....
Bürgermeister

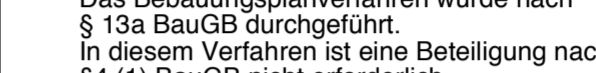
Offenlage

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

Idstein, den
Der Magistrat
.....
Bürgermeister

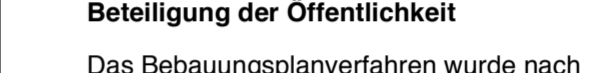
Regelungen zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz (§ 9 (6), § 172 (1) BauGB)

- 8.1 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB)
- 8.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsbereich nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB)



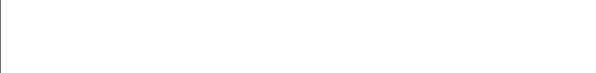
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16, und (6) BauGB)

- 9.1 Wasserfläche (Wörsbach)
- 9.2 Überschwemmungsgebiet (Wörsbach)
- 9.3 Im Überschwemmungsgebiet sind Bauwerke in hochwasserträglicher Form, d.h., es darf kein Rückhalteraum verloren gehen, zu errichten. Das kann z.B. in Form einer Aufständerung, Herstellung flutbarer Keller oder einer Gebäudekonzeption, die eine Flutung der Erdgeschosse im Hochwasserfall ermöglicht, erfolgen.
Geländeanschlüßungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen, Stellplätzen und Straßen.



Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren ist eine Beteiligung nach § 4 (1) BauGB nicht erforderlich.



Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte:
durch Schreiben vom
Idstein, den
Der Magistrat
.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der für den Plan geltenden Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der für den Plan geltenden Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der für den Plan geltenden Fassung
Planzeichenverordnung, in der für den Plan geltenden Fassung

Bundesimmissionschutzgesetz, in der für den Plan geltenden Fassung
Hessische Bauordnung (HBO), in der für den Plan geltenden Fassung
Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der für den Plan geltenden Fassung
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), in der für den Plan geltenden Fassung
Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung

Stadt Idstein

Bebauungsplan "Kalmenhof"

M. 1: 1.000	Bearbeitet:	SG 42/1
Magistrat der Stadt Idstein	Fertigstellung:	13.05.08
König-Adolf-Platz 2 65510 Idstein	Änderung / Ergänzung	05.08.08 Redaktionell 19.09.08
Tel.: 06126-78-0 Fax.: 06126-78-280		

