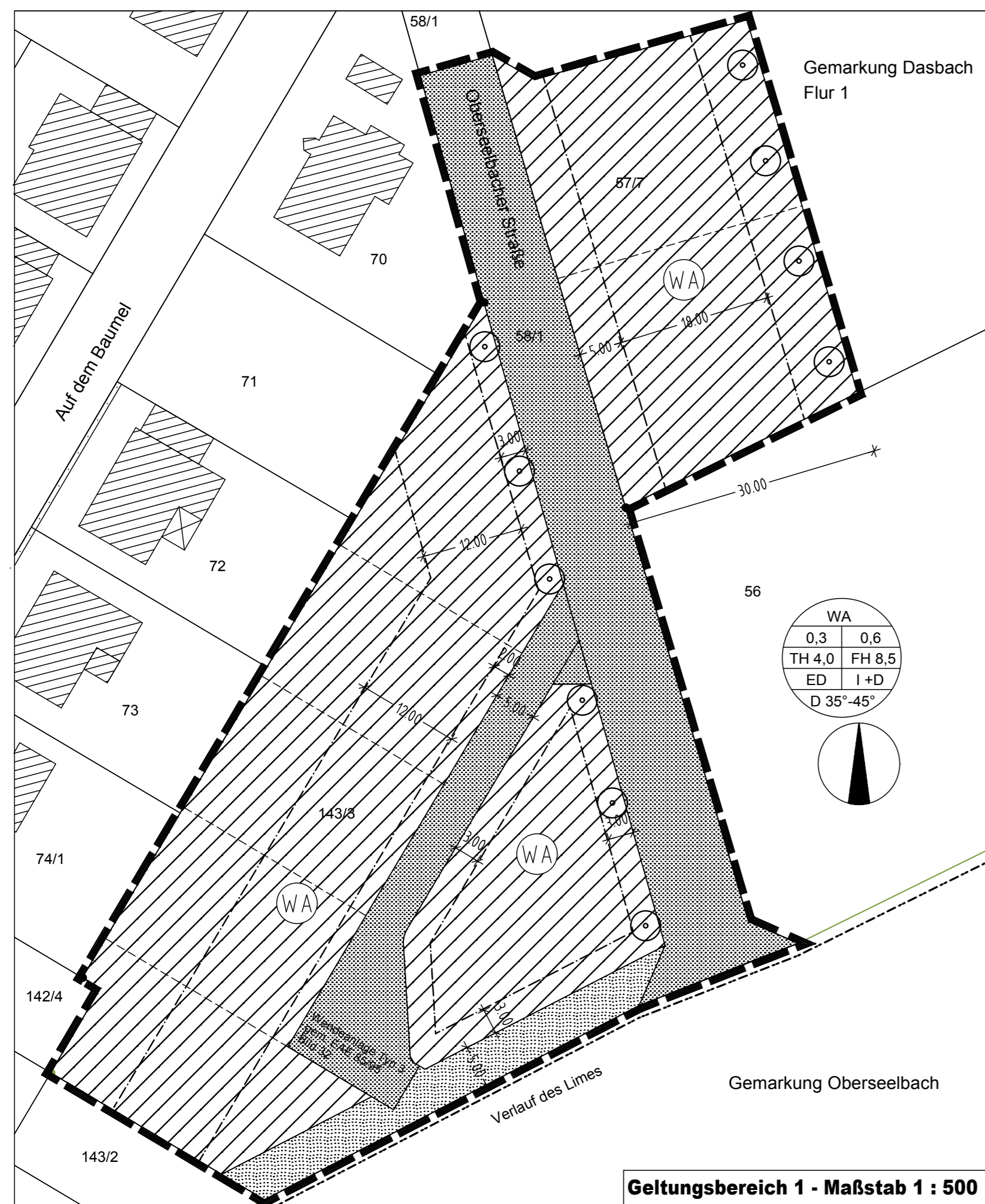
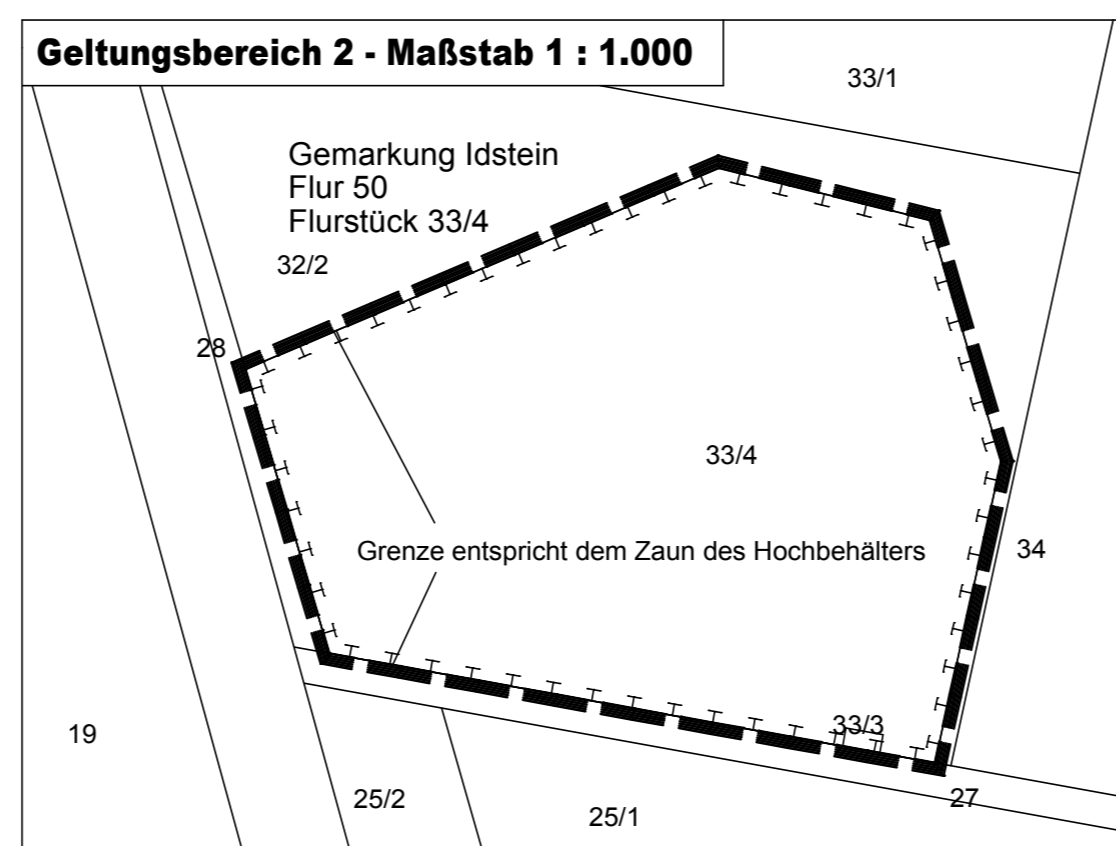


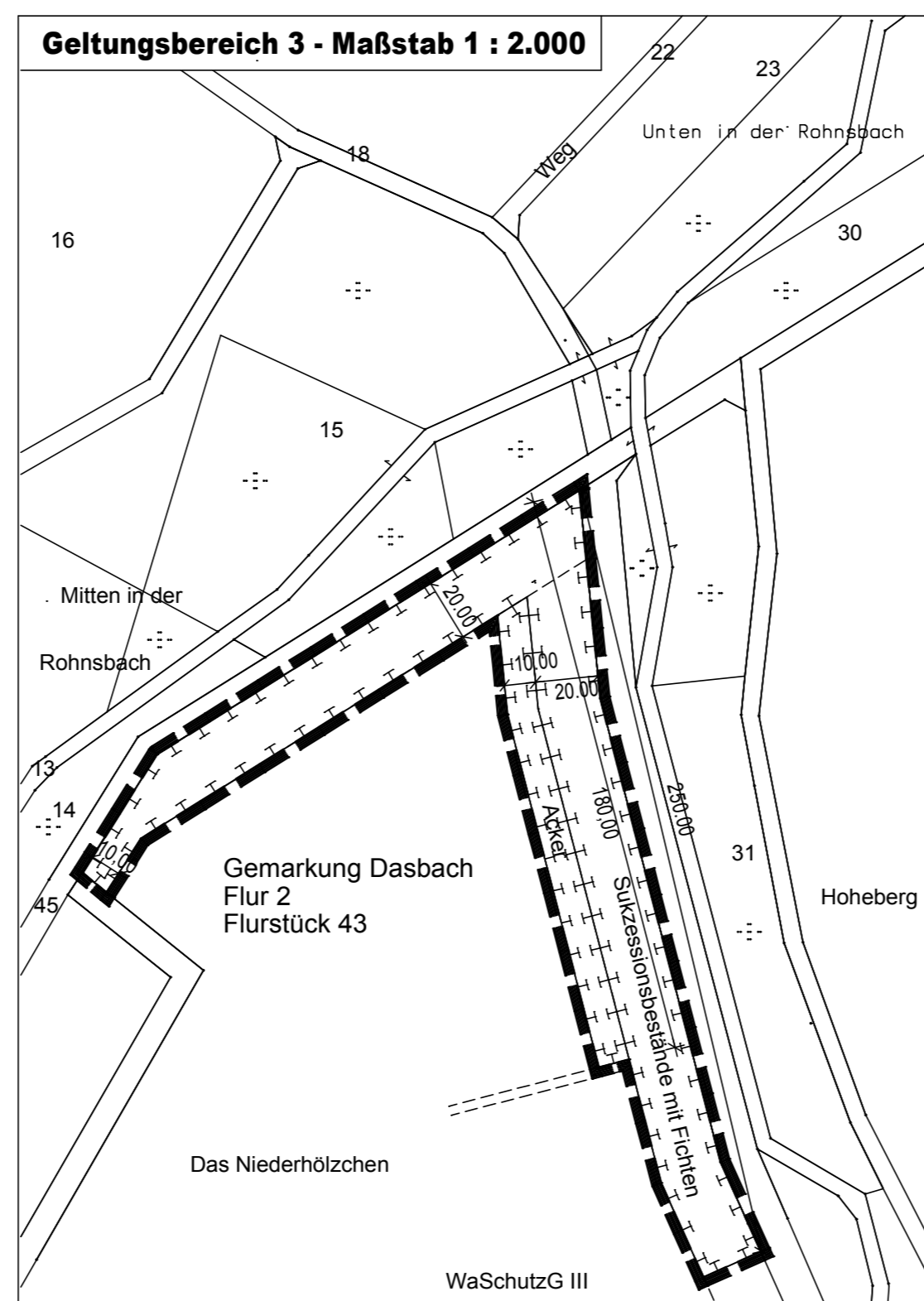
# Bebauungsplan der Stadt Idstein - "Oberseelbacher Straße"



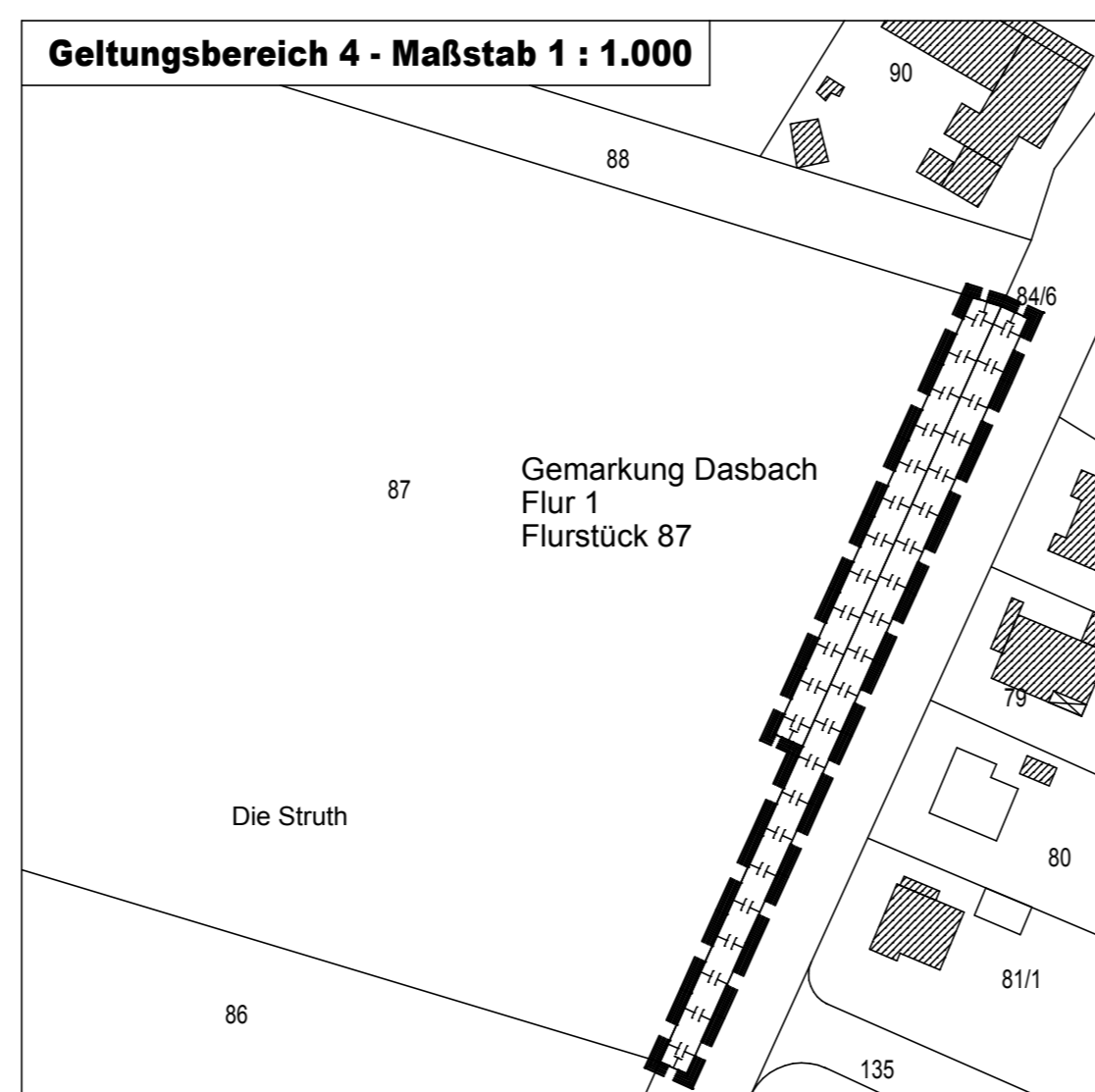
Geltungsbereich 1 - Maßstab 1 : 500



Geltungsbereich 2 - Maßstab 1 : 1.000



Geltungsbereich 3 - Maßstab 1 : 2.000



Geltungsbereich 4 - Maßstab 1 : 1.000

- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB**
    - 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
    - I + D Vollgeschoss als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO, D = Vollgeschoss im Dachraum
    - ED Bauweise (§ 22 BauNVO) Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - D 35°-45° Dachneigung
    - TH 4,0 m Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen an der Außenwand von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut
    - FH 8,5 m Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB**
    - Strassenverkehrsflächen
  - Grünflächen**
    - Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
    - Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - nachrichtliche Darstellung möglicher Teilungsgrenzen (unverbindlich)
    - Gemarkungsgrenze

## Textliche Festsetzungen

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB in der Fassung vom 03.09.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

#### 1.1.1 Geltungsbereich 1

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft nur im erforderlichen Umfang (z.B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Stellplätze) befestigt werden. Zur Befestigung sind ausschließlich versickerungsfähige Trag- und Deckschichten mit einem Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5 zulässig.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch anzulegen. Dabei sind auf mindestens 40% der nicht befestigten Grundstücksfläche standorttypische Gehölze und Obstgehölze der Pflanzenliste, davon pro 200 m<sup>2</sup> nicht befestigter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind hierauf anzurechnen.

Die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist mit Laubgehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

20% der gesamten Fassadenfläche eines Gebäudes einschließlich Garagen und Carports sind mit Rankpflanzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Bei Bauarbeiten anfallender, unbelasteter Erdaushub ist, soweit das die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung zulassen, auf dem Grundstück zu verwenden.

#### 1.1.2 Geltungsbereich 2

Auf dem Gelände des Wasserbehälters am Galgenberg soll sich ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Arten entwickeln. Die Nadelbäume werden unter Schonung der vorhandenen Laubgehölze entfernt. Die Fläche wird mit Laubsträuchern im Abstand von 2 m x 2 m bepflanzt. Darüber hinaus werden 10 großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste gepflanzt. Die vorübergehend entstehenden Freiflächen werden mit Landschaftsrasen begrünt und extensiv gepflegt (eine Mahd pro Jahr ab Juli).

#### 1.1.3 Geltungsbereich 3

Auf der 1.600 m<sup>2</sup> großen intensiv als Acker genutzten Fläche (Flur 2, Flurstück 43 teilweise) werden 1.000 m<sup>2</sup> Laubgebüsch gemäß der Pflanzenliste gepflanzt. Die Freifläche wird der Sukzession überlassen. Im Anschluss an diese Fläche befindet sich ein etwa 20 m breiter Streifen, der vor einigen Jahren der Sukzession überlassen wurde, abschnittsweise wurde er auch bepflanzt (Gesamtfläche 9.700 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird nun planungsrechtlich als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert. Innerhalb dieser Fläche werden vorhandene Fichten eingeschlagen (2.050 m<sup>2</sup>), der Bereich, wie auch der übrige Teil, wird der Sukzession überlassen.

#### 1.1.4 Geltungsbereich 4

Die Fichten entlang des Spielplatzes (auf Flurstück 87) werden entfernt und durch eine dreireihige Gebüschpflanzung (Pflanzabstand 1,5m x 1 m) mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzenliste ersetzt. Dem Flurstück vorgelagert wird eine Allee aus 10 Winterlinden im Bereich des Straßenrandes gepflanzt (Pflanzabstand 10 m).

### 1.2. Für die Pflanzungen sind die folgenden Gehölze zu verwenden:

|  |                         |                      |                     |
|--|-------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Hecken- / Gebüschpflanzungen</b>  |                         |                      |                     |
| Acer campestre   | Feldahorn               | Ligustrum vulgare    | Liguster            |
| Carpinus betulus   | Hainbuche               | Prunus spinosa       | Schlehe             |
| Cornus mas   | Kornelkirsche           | Rosa canina          | Hundsrose           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        | Salix caprea         | Salweide            |
| Corylus avellana   | Hasel                   | Sambucus nigra       | Holunder            |
| Crataegus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn | Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball |
| Euonymus europaeus   | Pflaumenhütchen         | Viburnum opulus      | Wasserschneeball    |
| <b>Baumpflanzungen</b>   |                         |                      |                     |
| Acer platanoides   | Spitzahorn              | Prunus avium         | Vogelkirsche        |
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn               | Quercus robur        | Stieleiche          |
| Asculus hippocastanum  | Roskastanie             | Quercus petraea      | Traubeneiche        |
| Betula pendula   | Hängebirke              | Sorbus aucuparia     | Eberesche           |
| Carpinus betulus   | Hainbuche               | Tilia cordata        | Winterlinde         |
| Fraxinus excelsior   | Esche                   | Tilia platyphyllos   | Sommerlinde         |
| Juglans regia  | Walnuss                 |                      |                     |
| <b>Zaun- und Gartenhüttenberankungen</b>   |                         |                      |                     |
| Aristolochia durior  | Pfeifenwinde            | Lonicera div. spec.  | Geißblatt           |
| Clematis div. spec.  | Waldrebe                | Parthenocissus spec. | Wilder Wein         |
| Hedera helix   | Eleu                    | Polygonum aubertii   | Schlangenknoterich  |
| Hydrangea petiolaris   | Kletterhortensie        | Wisteria sinensis    | Blauregen           |
| <b>Obstbaumpflanzungen</b>   |                         |                      |                     |
| <u>Apfel</u> Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitroneapfel, Brettacher Apfel, Goldparmane, Geheimerat Oldenburg, Gräfensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Closter |                         |                      |                     |
| <u>Birnen</u> Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellers Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling  |                         |                      |                     |
| <u>Kirschen</u> Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche  |                         |                      |                     |
| <u>Pflaumen</u> Erlinger Frühzweitschge, Hauszweitschge, Wangeheims Frühzweitschge, Mirabelle von Nancy  |                         |                      |                     |
| Walnuss<br>Quitten   |                         |                      |                     |
| <b>Pflanzgröße</b><br>Sträucher: 5 TR 100-150 cm<br>Heister 2xv. 150-175 cm<br>Laubbäume: H. 2xv. STU 10-12 cm<br>Laubbäume im Straßenraum: H. 3xv. m.B. STU 12-14<br>Obstbäume: Hochstämme  |                         |                      |                     |

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO v. 18.06.2002 (GVBl. I 2002 Nr. 14, S. 274 v. 25.06.2002)

2.1 Zulässige Höhe der Kellersockel  
Auf den Baugrundstücken entlang der Oberseelbacher Straße ist eine Sockelhöhe von max. 0,80 m, gemessen in Gebäudemitte von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschossfußboden, zulässig.

Auf den bergseitig des geplanten Wohnweges gelegenen Grundstücksflächen ist eine Sockelhöhe von max. 0,30 m, gemessen auf der bergseitigen Gebäudeseite in Gebäudemitte von Oberkante gewachsenem Boden bis Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.

Auf den talseitig des geplanten Wohnweges gelegenen Grundstücken ist eine Sockelhöhe von 0,30 m, gemessen in Gebäudemitte von Oberkante Wohnweg bis Oberkante Erdgeschossfußboden, zulässig.

2.2 Freileitungen  
Zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden oberirdische Leitungsführungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.3 Dachformen, Dachneigung  
Als Dachformen sind zugelassen Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35 - 45°.

### 3. Empfehlungen und Hinweise

- An der Südseite des Plangebietes verläuft die Trasse des älteren Limes. Erdarbeiten und Befahren mit Baufahrzeugen im Bereich der Flächen dieses Bodendenkmals sind verboten. Bauarbeiten in der Nähe des Bodendenkmals sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung archäologische und paläontologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, Tel. 0611/69 06 37 rechtzeitig in einem Ortstermin abzustimmen.
- Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen mit einem Volumen von ca. 3m<sup>3</sup> aufzufangen und in den Hausgärten zu nutzen und zu versickern.
- Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphasen nach DIN 18 920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- Zum Nachweis der Kraftfahrstellplätze und Fahrradstellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen Fassung.

### Verlaufsprotokoll

**Aufstellungsvermerk**  
Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 28. August 2002, ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30. September 2002

**Bürgerbeteiligung**  
Beteiligung der Bürger durch Bürgerversammlung am 09. Oktober 2002, ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung durch Abdruck in der Idsteiner Zeitung am 30. September 2002.

**Offenlegung**  
Die Offenlegung erfolgte gemäß öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung am 25. Oktober 2002 in der Zeit vom 01. November 2002 bis einschließlich 02. Dezember 2002.

Die erneute eingeschränkte Offenlegung erfolgte gemäß öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung am 27. Juni 2003 in der Zeit vom 07. Juli 2003 bis einschließlich 21. Juli 2003.

**Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 22. Oktober 2002.

**Vermerk über den Satzungsbeschluß**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Idstein, den .....  
G. Krum (Bürgermeister)

**Vermerk über die Bekanntmachung der Satzung**  
Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am .....

Der Bebauungsplan ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Idstein, den .....  
G. Krum (Bürgermeister)

### Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2852)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3.4.2002 S. 1193)
- Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom Juni 2002 (GVBl. I S. )

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den .....  
Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
.....

### Bebauungsplan der Stadt Idstein "Oberseelbacher Straße" Stadt Idstein - Stadtteil Dasbach

Maßstab 1 : 500 / 1.000 / 2.000

Idstein, den .....

