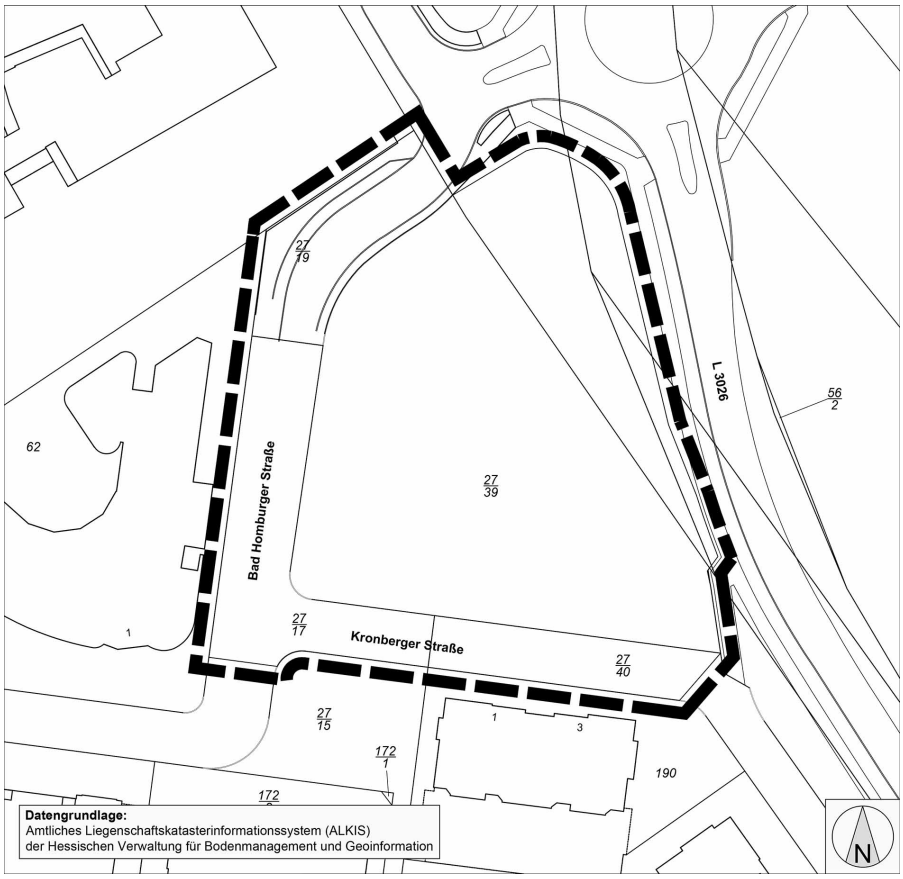
Stadt Idstein

4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“



Textliche Festsetzungen

Vorentwurf, 09.08.2022

Stadt Idstein

4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Firma
Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen
Veitenmühlweg 2
65510 Idstein
Stand: 09.08.2022

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach am Taunus

GPM Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 5

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5

C Planungsrechtliche Festsetzungen 6

1 Art der baulichen Nutzung 6
1.1 Mischgebiet MI 6
1.1.1 Baufenster B1 6
1.1.2 Baufenster B2 7

2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Mischgebiet MI 7

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
3.1 Mischgebiet MI 8
3.1.1 Bauweise 8
3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8

4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports 8
4.1 Mischgebiet MI 8

5 Verkehrsflächen 8
5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 8
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 8

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen 8
6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 8
6.3 Dachbegrünung 9
6.4 Tiefgaragen 9
6.5 Artenschutz 9

7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen 9

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10

1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen 10

2 Gestaltung der baulichen Anlagen 10
2.1 Dachformen 10

3 Grundstücksfreiflächen 10
3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 10

E Hinweise 11

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 11
1.1 Arten für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen 11
1.2 Arten für sonstige Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs 11
Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) 11
Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung) 11
Sträucher (Höhe mind. 60 cm) 12

2 Sicherung von Bodendenkmälern 12

3 Verwertung von Niederschlagswasser 12

4 Artenschutz.....13

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI

(gem. § 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 7 BauNVO)

1.1.1 Baufenster B1

Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss
Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

Ab dem 3. Obergeschoss
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

1.1.2 Baufenster B2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika. Der untere Bezugspunkt beträgt 317,0 m ü. NN. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 100 % der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

2.1 Mischgebiet MI

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Mischgebiet MI

3.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Mischgebiet MI

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Teilflächen der Kronberger Straße und der Bad Homburger Straße werden gemäß Planeintrag als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die anzupflanzenden Einzelbäume sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten und Zuwegungen, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumreihen zu berücksichtigen sind. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste E1.1.

6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die zur Erhaltung festgesetzten Strauchgehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen

(z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (siehe Pflanzliste E1.1) vorzunehmen.

6.3 Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

6.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind (sofern sie nicht mit oberirdischen Zufahrten oder Zuwegungen belegt sind) erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 50 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

6.5 Artenschutz

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB)

1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können, und durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppe zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplätzen sind zu bepflanzen.

Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Verkehrs- oder Einstellfläche genehmigt ist, als Oberfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen über 100 m² Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein (Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt E1 in den Hinweisen wird empfohlen.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachformen

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

3 Grundstücksfreiflächen

3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

E Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Arten für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Birke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Frangula excelsior (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Esche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix x rubens (Hohe Weide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
Ulmus minor (Feldulme)

1.2 Arten für sonstige Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs

<u>Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)</u>

Acer platanoides (Bergahorn)
Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie” (Straßenesche)
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum) *****
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Quercus palustris (Sumpfeiche),
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine) *****
Salix alba „Liempde” (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia tomentosa „Brabant” (Silberlinde)
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

<u>Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)</u>

Acer monspessulanum (Französicher Ahorn)
Alnus spaethii (Purpurerle)

Betula nigra (Schwarzbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Ginkgo biloba (Gingko)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus avium „Plena” (Gefülltblühende Vogelkirsche)
Quercus robur „Fastigiata” (Säuleneiche)
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) *****
Tilia cordata „Greenspire” (Amerikanische Stadtlinde)
Ulmus „Regal” -S- Resista (Regal-Ulme)

Sträucher (Höhe mind. 60 cm)

Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare „Atrovirens” (Immergrüner Liguster) *****
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) *****
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essigrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Salix purpurea (Purpurweide)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) *****
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) *****

* Nicht für Spielplatzflächen geeignet.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG anzuzeigen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmun, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.