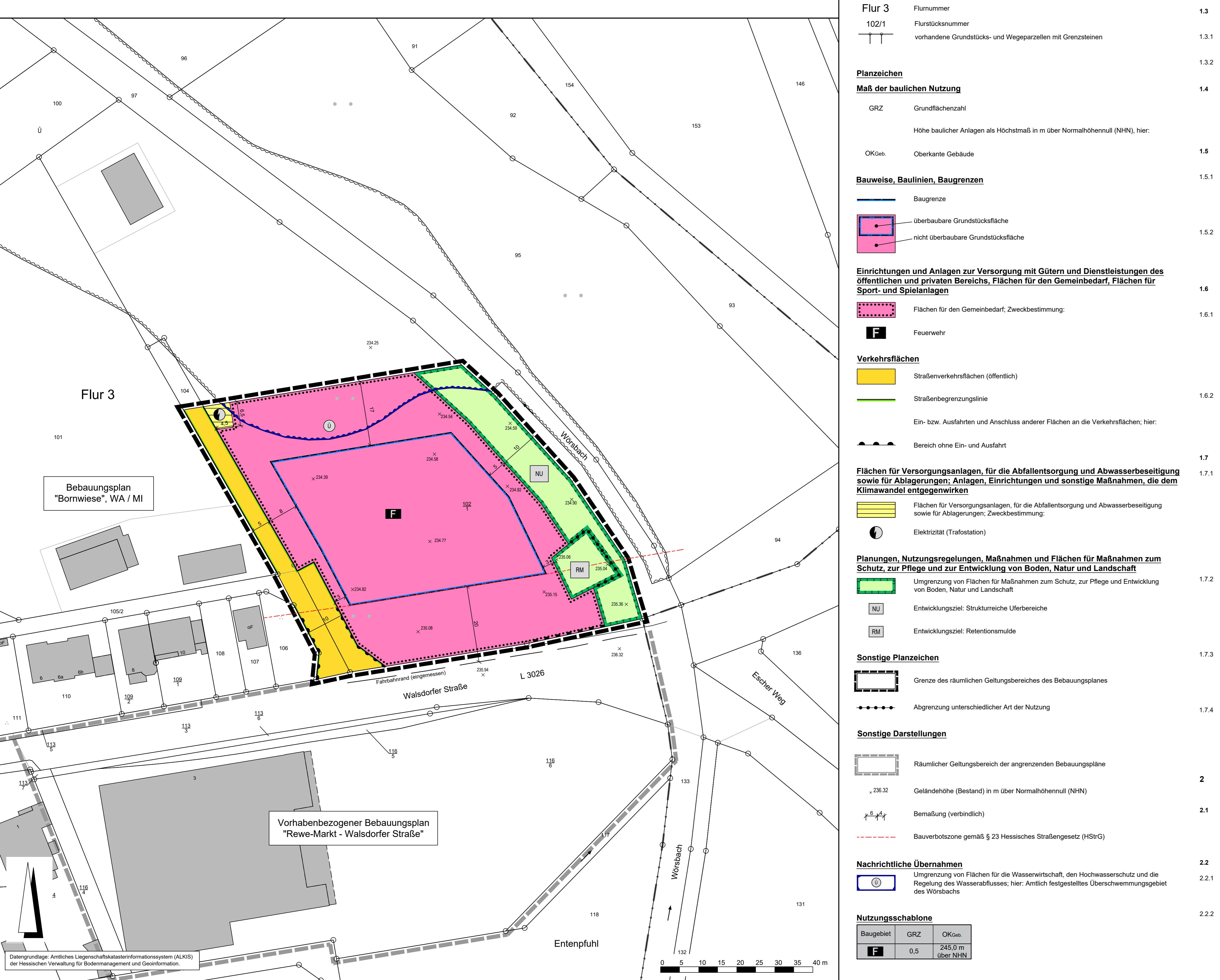


Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Bebauungsplan "Brückenbacher Weg - Teilplan Feuerwehr"



1 Textliche Festsetzungen	2.3 Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser	3.11 Artenauswahl	Verfahrensvermerke:
1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauVO)	Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu versickern, zu vereinseln oder zu sammeln und zu verwerten. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig auf dem Grundstück versickert, vereiselt oder verwertet werden kann, kann in die öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden.	Artenliste 1 (Bäume): Acer campestre - Feldahorn Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarz-Erle Carpinus betulus - Hainbuche Fraxinus excelsior - Esche Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume Populus tremula - Zitter-Pappel Populus alba - Silber-Pappel Populus nigra - Schwarz-Pappel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubensäische Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silber-Weide Salix fragilis - Bruch-Weide Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Ulmus laevis - Flatterulme	Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____.
1.1.1 Die zulässige Oberkante Gebäude beträgt maximal 245,0 m über Normalhöhennull (NNH).		Artenliste 1 (Bäume): Obstbaum: Juglans regia - Walnuss Malus domestica - Apfel Prunus avium - Kultursäische Prunus cerasus - Sauerkerche Populus tremula - Zitter-Pappel Pyrus communis - Birne Pyrus pyrifera - Wildbirne	Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____.
1.1.2 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Ausnahmeweise sind Überstreichungen der festgesetzten maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten von technischen Aufbauten (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikmodule o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 247,0 m über NNH zulässig.		Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich _____.
1.1.3 Aufschrüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 236,0 m über NNH zulässig.		Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich _____.
1.1.4 Die Mindesthöhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohrbodfuß (OKere) beträgt 235,5 m über Normalhöhennull (NNH).		Artenliste 2 (Sträucher): Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenrose Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Cornus mas - Kornelkirsche Cornus officinalis - Weißholz Corylus avellana - Hasel Crataegus spec. - Weißdorn Frangula alnus - Faulbaum Ligustrum vulgare - Liguster Salix alba - Ohr-Weide Salix caprea - Salweide Samucus nigra - Schwarzer Holunder Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Lonicera caerulea - Heckenkirsche Malus sylvestris - Wildapfel	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO I.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch Stadtverordnetenversammlung am _____.
1.2 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.	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.	Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.
1.3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB I.V.m. § 23 Abs. 5 BauVO)	Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDStHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalforschung Hessen (Abt. Archäologische Denkmalforschung) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDStHG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.		
1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Werdet bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.		
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Wörsbachs. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhalteraltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Verlust von verloren gegangem Grünraum umfangreich und zeitgleich ausreichend von den Wassersystem und dem Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig wird. Der bestehende Hochwasserschutz ist bedarfswise nicht beeinträchtigt und Hochwasserpass ist gespeist wird oder die nachstehenden Auswirkungen durch Nebenbestimmungen auszugleichen können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.		
1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgasgeschützte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsamen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen für die Nutzung als Feuerwehr-Standort erforderlich ist.		
1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitärräumen, etc. sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen.		
1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächen Gestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen und die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hierunter unberüht.		
1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.2 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgasgeschützte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsamen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen für die Nutzung als Feuerwehr-Standort erforderlich ist.		
1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.3 Zur Schaffung von Nahrungsflächen für geschützte Vogelarten ist auf einem Streifen von 3 m an Außenrand des Uferbereichs alle 3 Jahre eine Mahd außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Düng- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.		
1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.4 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.5 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.6 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.7 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.8 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.9 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.17 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.10 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.18 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.11 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.19 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.12 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.13 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.21 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.14 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.22 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.15 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.23 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.16 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.24 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.17 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.25 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.18 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.26 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.19 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.27 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.20 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.28 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.21 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.29 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	1.5.22 Zur Ablösung von bestehenden Baulichen Anlagen ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage zu gestalten. Bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage ist die bestehende Anlage zu schützen.		
1.30 Flächen für Maßnahmen zum Schutz,			