

Begründung zum Bebauungsplan  
„Oberseelbacher Straße“  
der Stadt Idstein, Stadtteil Dasbach

*Rechtskraft Dez. 2004*

Stand: Juni 2003

neue Em@il-Adresse: [renatur@helldrich.de](mailto:renatur@helldrich.de)

**RENATUR**   
Landschaftsplanung + Grünordnung  
Stadtplanung  
Landschaftsarchitekt AKH  
Dipl.-Ing. Andreas Helldrich  
Weiherwiese 28 - 30 · 65510 Idstein  
Telefon 0 6126 - 99 02 00  
Fax 0 6126 - 99 02 01  
[renatur@t-online.de](mailto:renatur@t-online.de)



# **1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, bislang als Grabeland/Grabegärten und Acker genutzte Flächen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dies soll nach dem sogenannten „Einheimischenmodell“ erfolgen, das heißt, dass die Baugrundstücke für den Eigenbedarf ortsansässiger Bürger bereitgestellt werden.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche westlich der „Oberseelbacher Straße“ als Grabeland/Grabegärten aus. Die östlich dieser Straße liegende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **2.2 Bebauungsplan**

Aufgrund der infrastrukturell guten Lage und dem Bauinteresse von Bürgern hat die Stadt Idstein beschlossen für den Bereich „Oberseelbacher Straße“ in Dasbach einen Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aufzustellen.

## **3 Geltungsbereich und gegenwärtige Nutzung**

Der Geltungsbereich wird aufgrund städtebaulicher Grenzen (Straßen-, Gebäude- und Wegebezüge sowie Gemeindegrenze) gezogen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Dasbach und beinhaltet in der Flur 1 folgende Flurstücke: 143/3 tw., 58/1 tw. und 57/7 tw..

Die Gesamtfläche beträgt 0,65 ha. Die Fläche westlich der „Oberseelbacher Straße“ wird aktuell als Streuobstwiese genutzt, der im Osten liegende Bereich als Acker. Im Süden verläuft die Gemeindegrenze zu Niederhausen.

## **4 Wesentliche Auswirkungen des Planes bzw. der Festsetzungen**

Aus Sicht der Stadt besteht eine Regelungsnotwendigkeit für die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), und das Maß der baulichen Nutzung, welches mit den folgenden Festsetzungen eingegrenzt wird:

- |     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 0,3 | Grundflächenzahl § 19 BauNVO    |
| 0,6 | Geschossflächenzahl § 20 BauNVO |

I + D	1 Vollgeschoss + ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
ED	Bauweise § 22 BauNVO – Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
D 35°-45°	Dachneigung – als Dachform sind Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig
4,0 m	Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen an der Außenwand von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut
8,5 m	Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut.
Sockelhöhen	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 talseits des geplanten Wohnweges gelegenen Grundstücken ist eine Sockelhöhe von 0,30 m, gemessen in Gebäudemitte von Oberkante Wohnweg bis Oberkante Erdgeschossfußboden, zulässig.

Die Baugrenzen wurden in Anlehnung an die angrenzende Bebauung gezogen.

Entlang der Oberseelbacher Straße und der Ortsrandlage zur offenen Feldflur im Osten hin werden zur Eingrünung des Baugebietes die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Entlang der Gemeindegrenze im Süden wird eine 5 m tiefe Öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

In der Bebauungsplankarte sind weitere bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgeführt.

## **5 Infrastruktur**

### **5.1 Straßenverkehr**

Das Gebiet wird über die vorhandene „Oberseelbacher Straße“ erschlossen. Von dort wird nach Westen eine Stichstraße geführt, die in einer Wendeanlage Typ 3 gemäß EAE 85/95 Bild 32 endet.

### **5.2 Wasser und Kanal**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden über neue Erschließungsleitungen an die vorhandenen Wasser- und Kanalleitungen angeschlossen.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Wege der Grundstücksteilung. Die im Bebauungsplan dargestellten Teilungsgrenzen in unverbindlich.

## 7 Quantitative Analyse des Bebauungsplanes

Allgemeines Wohngebiet:	4.650 m <sup>2</sup>	= 72,3 %
Straßenverkehrsfläche:	1.510 m <sup>2</sup>	= 23,5 %
Öffentliche Grünfläche:	270 m <sup>2</sup>	= 4,2 %
Gesamtfläche:	6.430 m <sup>2</sup>	= 100,0 %

## 8 Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Idstein Kosten, die im Wege nachträglicher Regelungen auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

Erschließung analog § 127 BauGB	380.000,00 €
Wasserversorgung	55.000,00 €
Abwasserbeseitigung	65.000,00 €
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	50.000,00 €
<u>Gesamtkosten</u>	<u>550.000,00 €</u>

Idstein, den 8. November 2004

Gerhard Krum (Bürgermeister)



