

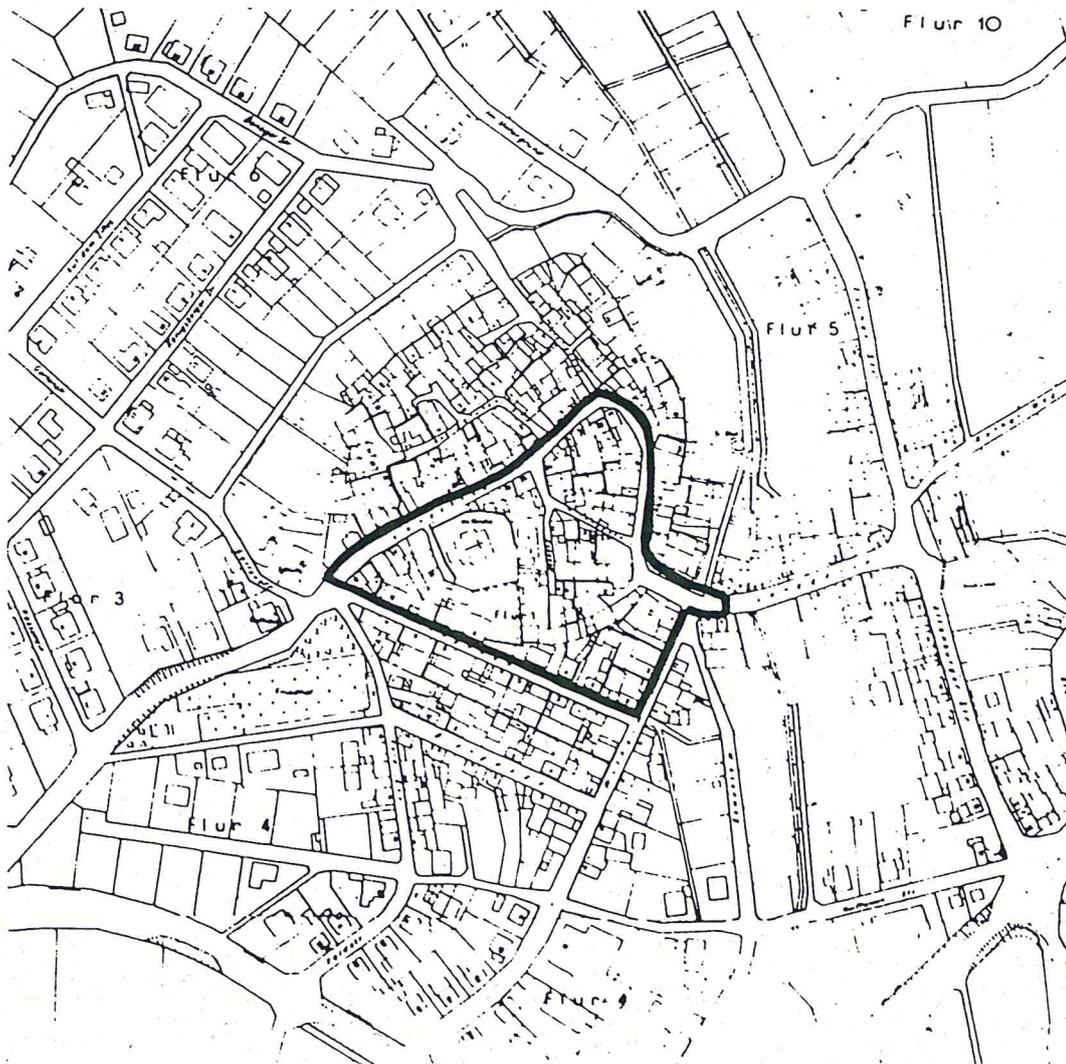
STADT IDSTEIN					
— DER MAGISTRAT —					
0 1. FEB. 2000					
Bgm.	1	2	3	4	5



BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN

„ORTSKERN HEFTRICH II“

BEGRÜNDUNG



S + P ARCHITEKTEN+STADTPLANER BISHER: DR. SCHIRMACHER+PARTNER
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN / TS TEL 06196/28018 FAX 27074



BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN

„ORTSKERN HEFTRICH II“

BEGRÜNDUNG

Stand: Januar 2000

111db1; 27.1.00br

IDSTEIN - HEFTRICH

LAGEPLAN DER BEBAUUNGSPLÄNE ORTSKERN I BIS V



INHALT	SEITE
1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsgrundlagen	2
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Landschaftsplan	3
3.4 Dorfentwicklungsplan	3
3.5 Ortssatzungen	3
4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren	3
5. Bestandsanalyse	4
5.1 Bebauung und Nutzung	4
5.2 Verkehr	5
5.3 Versorgung	5
6. Ziele der Planung	5
7. Planungskonzept	6
7.1 Bebauung	6
7.2 Art und Maß der Nutzung	7
7.3 Verkehr	7
7.4 Grünordnung	8
8. Flächenbilanz	8

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Ortskern Heftrichs. Es hat eine Fläche von 1,55 ha. Im Norden grenzt es an den übrigen Teil des mittelalterlichen Ortskerns, im Süden an Ortserweiterung des 19. Jahrhunderts.

Im Einzelnen sind die Grenzen laut Aufstellungsbeschluß wie folgt festgelegt: Westgrenze der Wilhelmstraße von Langgasse bis Neugasse, nördliche Grenze der Neugasse von Wilhelmstraße bis Langgasse, nördliche Grenze der Langgasse von Neugasse bis Wilhelmstraße.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WOBauIG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung v. 1. April 1993 (GVBl. 1992 I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1998 (GVBl. I, S. 562).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I. S. 655), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775, 793).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 890), zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823).

3. Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist das Gebiet als "Siedlungsfläche, Bestand" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25. November 1985 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Idstein ist das Plangebiet, gegen den das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 15.04.1999 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat, als Wohngebiet/Mischgebiet dargestellt. Eine Nachverdichtung des bebauten Ortskernes wird als „landschaftspflegerisch unbedenklich“ festgestellt, mit der gleichzeitigen Maßgabe der „Erhaltung der wertvollen Grünstrukturen“.

3.4 Dorferwicklungsplan (s. Anlage)

Das gesamte Gebiet ist im Dorferwicklungsplan Idstein-Heftrich von 1985 erfaßt.

3.5 Ortssatzungen

Für das Gebiet gelten folgende Satzungen:

Gestaltungssatzung (s. Anlage, Lageplan)

Für das gesamte Gebiet gilt die "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Heftrich" vom 5. Januar 1988.
Die Grenze des Geltungsbereichs ist im Plan eingetragen.

Erhaltungssatzung (s. Anlage, Lageplan)

Für das gesamte Gebiet gilt die "Satzung der Stadt Idstein über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des alten Ortskernes im Stadtteil Idstein-Heftrich" vom 22. September 1986.

Um die daraus resultierende baurechtliche Sachlage für den jeweils betroffenen Eigentümer transparenter zu machen, wird die Erhaltungssatzung dahingehend konkretisiert, daß alle baulichen Anlagen, die im Dorferwicklungsplan 1985 als erhaltenswert eingestuft sind, mit dem Hinweis "E" bezeichnet werden. Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß weitere Gebäude deren historischer Wert bisher nicht erkennbar war, unter den Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB fallen.

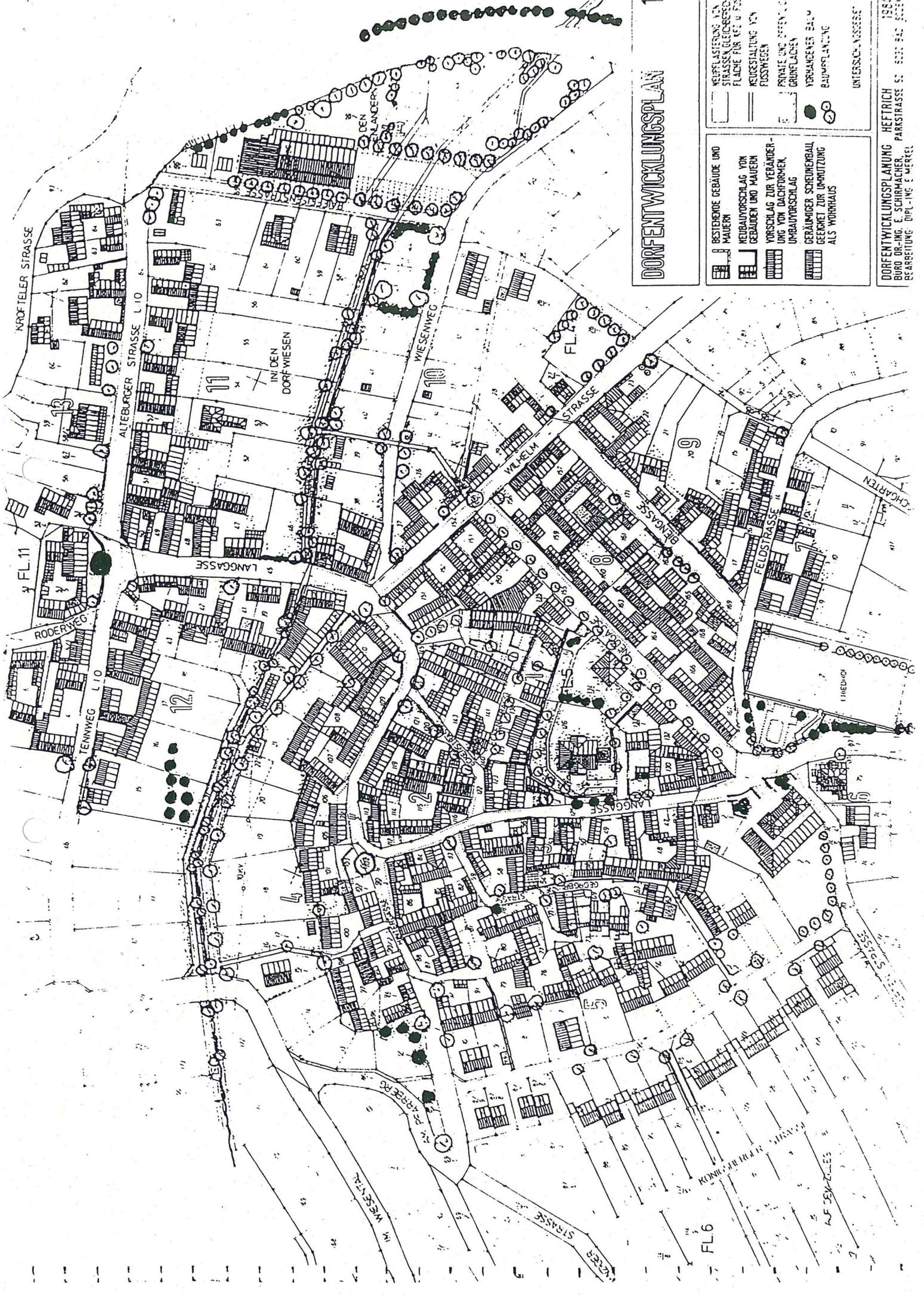
Stellplatzsatzung

Für das gesamte Gebiet gilt die "Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze - Stellplatzsatzung" vom 3. August 1995.

4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren

Laut Aufstellungsbeschluß ist der Zweck des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Festsetzung der Ziele des Dorferneuerungsplanes Heftrich von 1985. Die Ziele sind im wesentlichen die Erhaltung der Ortsstruktur und die Verbesserung des Wohnwertes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 4.7.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 2.8.1985 in der Idsteiner Zeitung.



DORFENTWICKLUNGSPLAN

	BESTEHENDE GEBÄUDE UND MAUERN
	NEUBAUVORSCHLAG VON GEBÄUDEN UND MAUERN
	VORSCHLAG ZUR VERÄNDERUNG VON DACHFORMEN
	GERÄUMIGER SCHREIBENBALL GEENNET ZUR UMNUTZUNG ALS WOHNTRAUS
	KEPFLASTERUNG VON STRASSEN GLEICHZEITIG FLÄCHE FÜR KEF U. FEF
	KEGESTALTUNG VON FUSSWEGEN
	PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	VORBLANZENER BAU
	BAUMLANZUNG
	UNTERSUCHUNGSREISE

DORFENTWICKLUNGSPLAN HEFTRICH
 BÜRO DR.-ING. E. SCHIRMACHER, PARKSTRASSE 52, 5000 BAU, 1981
 BEARBEITUNG: DIPL.-ING. E. MERTEL

Die Bearbeitung wurde 1990 vorgenommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Bürgerversammlung am 1.3.1994 in Heftrich öffentlich vorgestellt und diskutiert.

5. Bestandsanalyse

5.1 Bebauung und Nutzung

5.2 Verkehr

5.3 Versorgung

5.1 Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan umfaßt etwa 1/3 des alten Ortskerns (Langgasse, Eckenstraße) und einen Teil der Ortserweiterung des 19. Jahrhunderts (Neugasse, Wilhelmstraße).

Die Verleihung der Stadtrechte 1367 an Heftrich hat städtebaulich geringe Impulse ausgelöst. Gebaut wurde die Fleckenmauer, aber sonst blieb es beim ländlichen Charakter des Ortes. Dem Bau dieser Mauer verdankt Heftrich heute jedoch seine signifikante Gestalt. Sie umschloß eine fast kreisrunde Fläche mit einem Durchmesser von ca. 180 m. Ihre Trasse ist im Bebauungsplangebiet noch an den Südgrenzen der Parzellen 146 bis 149 nachvollziehbar. Ebenfalls mittelalterlich sind noch die Straßenverläufe. Die Langgasse war und ist bis heute die Hauptstraße. Die mittelalterliche Bausubstanz ist dagegen verschwunden. Heute stehen auf den kaum veränderten, sehr unregelmäßigen Parzellen Fachwerkbauwerke des 17. bis 19. Jahrhunderts, fast ausschließlich landwirtschaftliche Anwesen. Dies gilt auch für die Erweiterung des 19. Jahrhunderts, die rechtwinklig vor den alten Ortskern gelegt wurde. Die Bebauung hat in der Regel zwei Geschosse.

Die ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf wenige Ausnahmen erloschen. Daraus ergeben sich Probleme für die Erhaltung der historischen Ortsgestalt. Die vielen Scheunen bestimmen das Gesamtbild. Ihr Volumen macht die Hauptbaumasse aus. Zwar wurden schon einige zu Wohnungen umgebaut, der größte Teil steht jedoch leer oder wird nur provisorisch als Abstellraum oder Garage genutzt.

Insgesamt ist die Bebauung sehr dicht und ineinander verzahnt. Auf fast allen Grundstücken werden die in der Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete festgelegten Nutzungsziffern um 10 % bis 20 % überschritten. Fast alle Freiflächen sind aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, bis auf wenige Gärten, versiegelt.

Im Gebiet steht die evangelische Pfarrkirche, erbaut 1738, umgeben vom ehemaligen Kirchhof. Sie ist Kulturdenkmal, wie auch die Wohngebäude Eckenstraße 12, 14 und 18.

Das Gelände weist ein starkes Gefälle nach Südost auf. Die Langgasse beginnt bei 303 m (hier stand das Untertor) und endet bei 323 m (hier stand das Obertor), die Neugasse steigt von 308 m auf 323 m.

5.2 Verkehr

Alle Grundstücke sind durch Straßen erschlossen, bis auf eine Ausnahme: die Eckenstraße 14 ist durch die Nummern 12 und 16 gefangen. Es besteht jedoch ein Fußweg von der Eckenstraße zur Langgasse, der über die drei genannten Anwesen führt. Es ist jedoch nicht als Grunddienstbarkeit eingetragen.

Probleme bestehen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs. Wegen der dichten Bebauung fehlen ausreichende private Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Sie werden oft auf der Straße geparkt und behindern den Fahrverkehr.

Heftrich ist durch die Buslinie 5462, die von Idstein nach Steinfischbach führt, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

5.3 Versorgung

Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden. Der Wasserbedarf wird durch Eigenversorgung Heftrichs gedeckt mit teilweise Bezug aus dem Wasserbeschaffungsverband „Rheingau-Taunus“.

6. Ziele der Planung

Die Zielformulierung folgt den Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes von 1985. Dort heißt es:

Ziel A

Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen gewachsenen Ortsstruktur. Erhaltung und Wiederherstellung der für diese Struktur prägenden Gebäude und Freiräume. Klärung der Eigenart des Ortes und Abwehr ortsfremder Strukturen und Bauformen.

Begründung

Heftrichs Eigenart steht und fällt mit seiner ungewöhnlichen Ortsstruktur. Die lange Schleife der Langgasse, die Hofbildung am Ende der Nebengassen sind kennzeichnend für das Ortsbild.

Heftrichs alte Bauten im Ortskern sind in den wenigsten Fällen herausragende Baudenkmäler. Als Teil der Heftricher Ortsstruktur sind sie jedoch unverzichtbar, ihre bauliche Substanz soll deshalb erhalten und wenn gestört, wiederhergestellt werden.

Ziel B

Verbesserung des Wohnwertes, Klärung und Besserung der ortsspezifischen Funktionen, insbesondere der Wohnfunktion des Ortskernes.

Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Ortskern.

Begründung

In Heftrich, wie in vielen vergleichbaren Orten, war durch veränderte Nutzungsstrukturen eine Tendenz erkennbar, die zur Entleerung des alten Ortskernes führte, verbunden mit einer in Ansätzen sichtbaren

- unausgewogenen Sozialstruktur,
- Häufung ungenutzter Gebäude und
- Zeichen von Verwahrlosung.

Ein Hauptziel der Dorfwentwicklungsplanung muß deshalb die Umkehrung dieser Tendenz sein. Nur wenn innerhalb des alten Ortskernes das Wohnen wieder attraktiv wird, können das Gesicht und die Eigenart des Dorfes erhalten werden. Die Rolle der landwirtschaftlichen Nutzungen muß dabei berücksichtigt werden, damit gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

7. Planungskonzept

7.1 Bebauung

7.2 Art und Maß der Nutzung

7.3 Verkehr

7.4 Landschaftsplan

7.1 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen vorwiegend der Sicherung des ortstypischen Bestandes und soweit nach dessen Maßgabe möglich der Verbesserung der Wohnqualität.

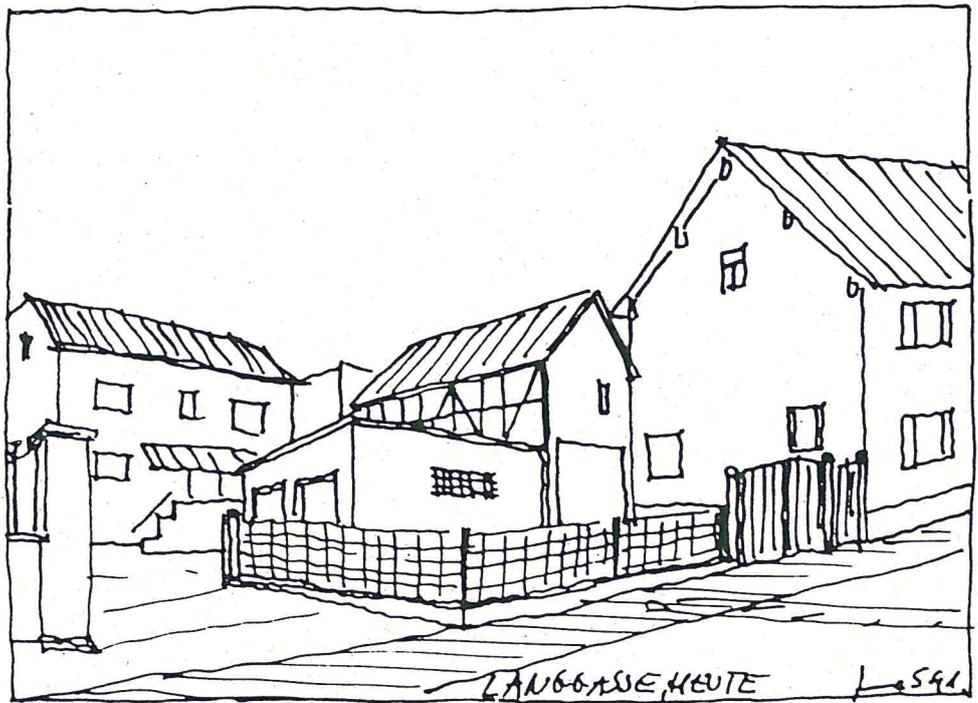
Die bebaubaren Flächen zeichnen die jeweiligen Hofformen mit Haupt- und Nebengebäuden nach, fränkische Hofreiten wie Wilhelmstraße Nr. 4 oder Nr. 6 bzw. Einhaushöfe wie Langgasse Nr. 11 oder Nr. 19. Trotzdem wird versucht durch vorsichtige planerische Eingriffe zumindest im Blockinnern die Wohnumfeldqualität zu verbessern. Im Block zwischen Langgasse und Eckenstraße werden einige Schuppen nicht in die bebaubaren Flächen aufgenommen.

Im Dorfwentwicklungsplan sind 22 Einzelgebäude - Wohnhäuser, Ställe oder Scheunen - als erhaltenswert gekennzeichnet.

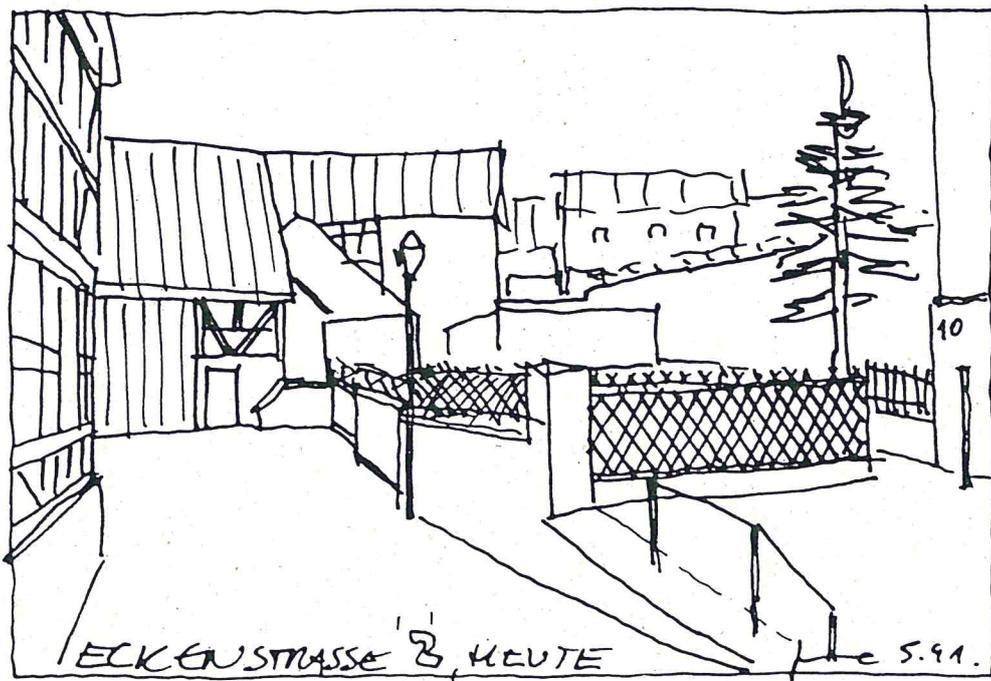
Außerdem sind vier Bauwerke in die Denkmalliste aufgenommen.

Viele dieser Gebäude weisen noch keinen zeitgemäßen Wohnstandard auf. Sie müssen konstruktiv und bautechnisch saniert werden. Grundrisse sind zu verbessern, die Haustechnik zu erneuern. Dabei wird die Planung dem Gebäude angepaßt, um die Eingriffe in die historische Bausubstanz möglichst gering zu halten.

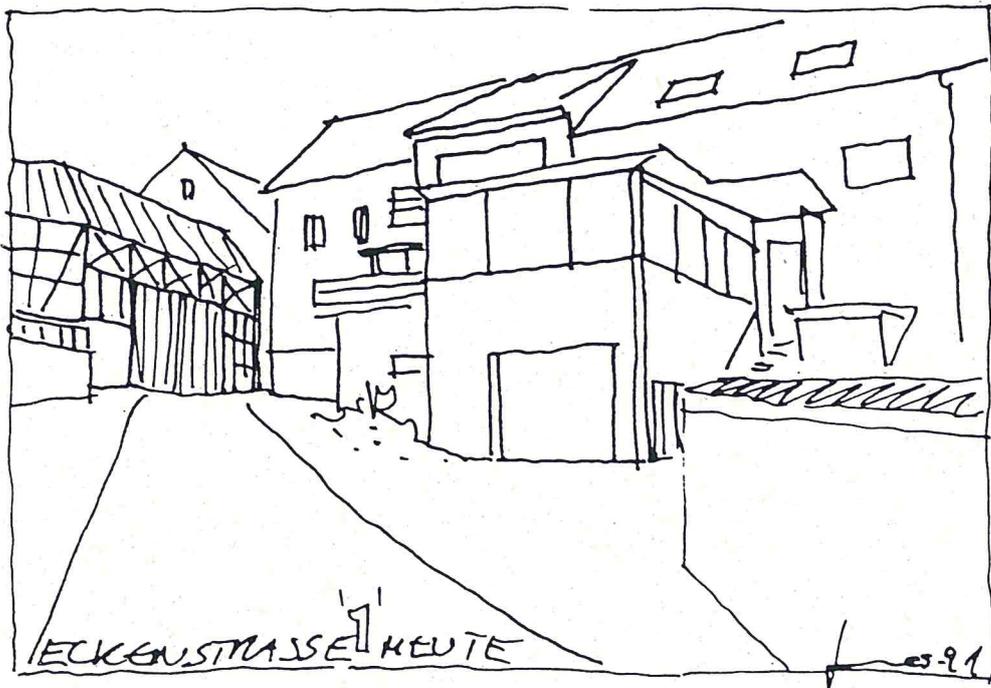
Das gleiche Gebot gilt für den Umbau von Scheunen. Sie stellen das größte Bauvolumen im Ortskern Heftrich dar und bestimmen damit dessen Ortsbild in charakteristischer Weise. Einige bereits fertiggestellte Beispiele zeigen, daß die besonderen konstruktiven Eigenheiten einer Scheune auch zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden können.

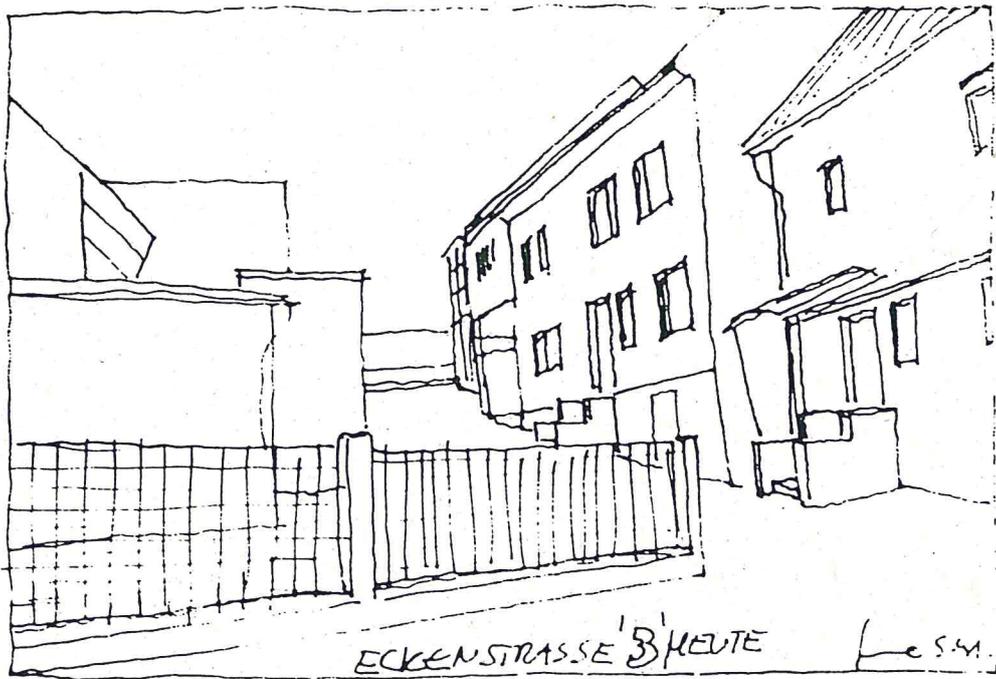


IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN-HEFTRICH II", SKIZZE 1



IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN-HEFTRICH II", SKIZZE 2





Für die Ausweisung von Neubauten bleibt in dem dichten Ortsgefüge kaum Platz. Sie dienen der Schaffung neuen Wohnraums, sind aber auch städtebaulich begründet. Im Anschluß an die Langgasse Nr. 29 soll der Straßenraum weitergeführt werden; der bestehende Garten wirkt wie eine Baulücke (s. Skizze 1). Die Scheunenreihe der Eckenstraße Nr. 12 bis 16 (der mittelalterliche Ortsrand) kann bis zur Kirchhofmauer fortgesetzt werden (s. Skizze 2).

Soweit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, soll die Beseitigung von Verschandelungen und ortsfremde Umbauten vorbereitet werden (s. Skizze 3).

7.2 Art und Maß der Nutzung

Obwohl die landwirtschaftliche Nutzung in Heftrich fast erloschen ist, wird dennoch Dorfgebiet (MD) und nicht besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Damit soll gewährleistet bleiben, daß landwirtschaftliche Betriebe, auch im Nebenerwerb, nicht völlig aus dem Dorfbild verschwinden bzw. in Zukunft auch neu eingerichtet werden können.

Das Maß der Nutzung wird auf den Bestand abgestimmt. Es liegt mit 0,7 für die Grundflächenzahl und mit 1,4 für die Geschoßflächenzahl etwa 15 % über den festgelegten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Die Wohnhäuser haben zwei Geschosse, die Scheunen nach Ausbau ebenfalls. Eingeschossig sind die meisten Nebengebäude wie Ställe und Schuppen. Zur Abdeckung der unterschiedlichen Geschoßzahlen wird zweigeschossig (II) als Höchstgrenze festgelegt.

Die Bauweise folgt ebenfalls dem Bestand. Die Grenzbebauung ist die Regel, auch auf den hinteren Grundstücksgrenzen. Zum Schutze des historischen Baugesüges wird planungsrechtlich allseitige Grenzbebauung zugelassen, auch für Neubauten im Ersatz für Altbauten.

7.3 Verkehr

Die Langgasse und die Eckenstraße bleiben in ihrer Führung unverändert. Die Langgasse wurde im Rahmen der Dorfentwicklung umgestaltet. Für die Eckenstraße steht dieser Ausbau noch aus.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden als Garagen auf dem Grundstück untergebracht, z.B. in Erdgeschossen ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude oder auf gesondert ausgewiesenen Flächen. Gemeinschaftsanlagen können zu diesem Zweck weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung eingerichtet werden.

Auf den Grundstücken Eckenstraße 12, 14 und 16 ist eine schmale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - ausgewiesen. Gegebenenfalls können die betroffenen Grundstücke auch mit einem Gehrecht belastet werden. In

jedem Fall ist dieses Recht, das seit nicht feststellbarer Zeit gewohnheitsmäßig ausgeübt wird, zu sichern (s. Skizze 4).

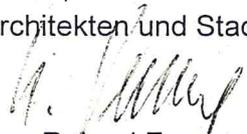
7.4 Grünordnung

Änderungen im Baubestand sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Eingriffe erfolgen nicht, so daß grünordnerische Maßnahmen nicht notwendig sind.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,55 ha (100 %)
<hr/>	
Verkehrsflächen	0,27 ha (17 %)
Gemeinbedarfsfläche (Kirche)	0,26 ha (17 %)
Nettobauland	1,02 ha (66 %)
<hr/>	

Bad Soden, den 25.01.2000
S+P Architekten und Stadtplaner


Dipl.-Ing. Roland Fromme