Stadt Idstein

Bebauungsplan "Bockshahn" -1. Änderung-

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss 06.05.10

Anlage

Synopse

Gegenüberstellung der bestehenden Festsetzungen mit den geplanten Änderungen

Hinweis:

Die Begründung des Bebauungsplans "Bockshahn" behält für die von der 1. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE GbR Helga und Mathias Uhle auf dem Acker 25 56379 Winden

> Tel. 02604 / 1502 Fax 02604 5970

1 Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bockshahn" erfolgte in einem Zeitrahmen von ca. 10 Jahren (1993 - 2003). Grundlage war eine Stadtentwicklungskonzeption für die Bereiche "Südlich Eisenbach", "Bockshahn" und "Seelbacher Straße".

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Konzeption war die "Südtangente". Diese Stadtstraße ermöglicht die südlich des Stadtkerns gelegenen Stadtgebiete besser zu erschließen. Für das Baugebiet "Bockshahn" ist diese Straße, in Verbindung mit der L3026, die äußere Verkehrserschließung.

Der Bebauungsplan wurde 2003 als Satzung beschlossen. Das Baugebiet hat seit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen den Namen "TaunusViertel". Die Bezeichnung des Bebauungsplans bleibt weiterhin "Bockshahn".

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden unter Berücksichtigung der Bodenordnung entwickelt. Dabei wurde die städtebauliche Gestaltung und die Verkehrserschließung mit den siedlungswirtschaftlichen Aspekten (städtebauliche Dichte) abgewogen.

Auf der Grundlage eines definierten Bauprogramms wurde der Bebauungsplan entwickelt. Ergebnis war eine sehr eng gefasste städtebauliche Konzeption. Sie sah auch, in Teilgebieten, die Trennung von Fußgängerverkehr und Kraftfahrzeugverkehr vor.

Die Südtangente wurde gebaut und ist in Betrieb. Die Erschließung und die Bodenordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Teilflächen im Geltungsbereich sind bereits bebaut.

Durch die Veränderung der demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren wurde deutlich, dass das sehr eng festgesetzte Bauprogramm einer Modifikation bedarf.

Die bereits bebauten Grundstücke lassen erkennen, dass eine etwas größere Variation der Gebäudestellung und der Dachformen das städtebauliche Bild interessanter machen kann.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlage wurde erkennbar, dass Geh- und Leitungsrechte im ursprünglich geplantem Umfang nicht mehr erforderlich sind.

Die konsequente Trennung von Fußgängerverkehr und Kraftfahrzeugverkehr hat eine Auswirkung auf die Anordnung von Stellplätzen und Garagen. Die teilweise längeren Wege zwischen Wohnung und Stellplatz werden von der Mehrzahl der betroffenen Bau- und Wohnungsinteressenten nicht im städtebaulich gewünschtem Umfang akzeptiert.

1.2 Ziele der Änderungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen der 1. Änderung sollen einen größeren Anteil an Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Der geplante Anteil an Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau soll reduziert werden.

Bei der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken soll etwas mehr Spielraum ermöglicht werden.

Einige Fußwege sollen in befahrbare Wohnwege umgewandelt werden.

Die textlichen Festsetzungen sollen bei der Gestaltung von Dächern etwas mehr Spielraum ermöglichen.

Bei topographischen Besonderheiten des Grundstückes soll die Bebauung etwas einfacher angepasst werden können.

2 Verfahren der 1. Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §13a BauGB.

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich nur um eine Modifikation der vorhandenen Festsetzungen. Eine Umweltprüfung (§2a BauGB) und der Umweltbericht (§2a BauGB) sind nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1) BauGB erfolgte am 08.12.09. Es wurden bei der öffentlichen Anhörung und Erörterung keine Belange erkennbar, die eine Änderung der Konzeption der geplanten Bebauungsplanänderungen erfordern.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3(2) BauGB wurden keine Einwände und keine Anregungen zur Planung bekannt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB hat zu einer Klarstellung der textlichen Festsetzungen beim Immissionschutz geführt. Es wurde klargestellt, dass schallgedämmte Lüftungselemente im Lärmpegelbereich IV erforderlich sind. Dieser Hinweis befand sich bereits im schalltechnischen Gutachten. Er wurde in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen.

Eine Klarstellung bei einigen textlichen Festsetzungen wurde von der Bauaufsicht angeregt.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans verliert der Bebauungsplan in der 2003 beschlossenen Fassung seine Gültigkeit.

3 Landschaftsplanung

Landschaftsplanerische Belange werden von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

4 Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die nachfolgenden Anforderungen zu erfüllen.

Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

<u>Löschwasserversorgung:</u>

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügen stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

<u>Hydranten</u>

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständige Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (10 Min.) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen.

Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

In der beigefügten Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit den geplanten Änderungen erfolgt die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans (s. Anlage).

Anlage 1

Synopse

Gegenüberstellung der bestehenden Festsetzungen mit den geplanten Änderungen

Stand 06.05.10

Bestand



Änderungsbereich 1

Vor dem Gebäude waren keine privaten Stellplätze geplant. Zwischen den Gebäuden war ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.

Änderungsbereich 2

Vor- und zwischen den Gebäudegruppen war ein Geh- und Leitungsrecht geplant.

Änderungsbereich 3

Die Bautiefe wurde mit 12 - 14m festgesetzt

Änderungsbereich 4

Vor den Gebäuden wurden Stellplätze und ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Es war eine geschlossene Bebauung mit sechs Reihenhäusern (WA2 - Gebiet) vorgesehen.

Änderungsbereich 5

Im WA2-Gebiet sind Stellplätze auf den Grundstücken geplant. Fußwege erschließen das Gebiet und eine Grünfläche. Die Bebauung der WA3-Gebiete hat zur Verkehrsfläche einen Abstand von 11 m.





Änderungsbereich 1

Die Bebauung des Bereiches ist vollzogen worden. Vor dem Gebäude wurden Stellplätze errichtet. Für die Erschließung der Grundstücke ist das Geh- und Leitungsrecht nicht mehr erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die bereits durchgeführten Maßnahmen.

Änderungsbereich 2

Für die Erschließung der Grundstücke sind die Geh- und Leitungsrechte nicht mehr erforderlich. Die Geh- und Leitungsrechte entfallen. Die Bebauung des Bereiches ist vollzogen worden.

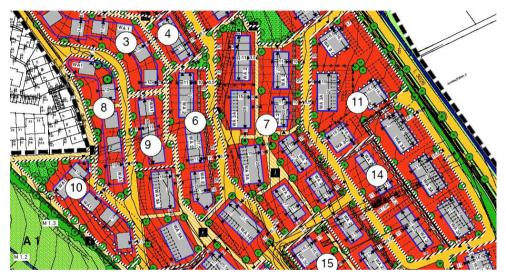
Änderungsbereich 3

Die Bautiefe wurde insgesamt auf 15.00m vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Durch die größere Bautiefe entsteht die Möglichkeit die Gebäudeanordnung variantenreicher durchzuführen. Die Bebauung des Bereiches ist teilweise vollzogen worden.

Änderungsbereich 4

Auf die Festsetzungen des Geh- und Leitungsrechts und der Stellplätze wurde verzichtet. Sie sind zur Erschließung nicht mehr erforderlich. Die Gebietskategorie wurde in WA-2A geändert. Es ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach). Stellplätze und Garagen können zwischen den Häusern angeordnet werden. Die bauliche Dichte wird sich dadurch verringern. Die Bebauung des Bereiches ist vollzogen worden.

Bestand



Änderungsbereich 6

Entlang der Erschließungsstraße wurden private Stellplätze festgesetzt. Auf den Grundstücken soll ein Geh- und Leitungsrecht die Erschließung vereinfachen. Es wurde eine geschlossene Bauweise (Reihenhäuser, WA2 - Gebiet) festgesetzt. Die Bautiefe beträgt 11,00m.

Änderungsbereich 7

Wie Änderungsbereich 6, auf einem Einzelgrundstück ist nur Geschosswohnungsbau zulässig. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Fußweg zu Kfz-freien Erschließung.

Planung

Änderungsbereich 5 (s. Seite 2)

Die privaten Stellplätze wurden an den Erschließungsweg verlegt. Zur Errichtung der Stellplätze wurde die angrenzende Grünfläche genutzt. Es erfolgte bereits eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen im Bauantragsverfahren.

Ein Flächenausgleich erfolgte im Bereich der WA3-Gebiete. Dadurch war die Verschiebung der Baukörper in Richtung Erschließungsstraße erforderlich. Deshalb musste der Abstand zwischen Baukörper und Straße um 4,50m auf 6,50m verringert werden. Eine schalltechnische Beurteilung erfolgt im Verlauf des Verfahrens.



Änderungsbereich 6

Die "geschlossene Bauweise" wurde in eine "offene Bauweise" geändert (Einzel- und Doppelhäuser, WA2A-Gebiet). Die Bautiefe wurde auf 15,00m vergrößert, damit eine abwechslungsreichere Gebäudeanordnung erfolgen kann. Aus diesem Grund wurde auch die Zulässigkeit der Dachformen erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach). Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert. Die Stellplätze und Garagen können auch im seitlichen Grenzabstand angeordnet werden. Das Geh- und Leitungsrecht ist nicht mehr erforderlich.

Änderungsbereich 7

Die "geschlossene Bauweise" wurde in eine "offene Bauweise" geändert (Einzel- und Doppelhäuser, WA2A-Gebiet). Das gilt auch für das Grundstück mit Geschosswohnungsbau. Die Bautiefe wurde auf 15,00m vergrößert, damit eine abwechslungsreichere Gebäudeanordnung erfolgen kann. Aus diesem Grund wurde auch die Zulässigkeit der Dachformen erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach). Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert. Die Stellplätze und

Bestand

Änderungsbereich 8

Die Bautiefe wurde mit 12,00m festgesetzt. Zwischen den Grundstücken ist ein Fußweg vorgesehen.

Änderungsbereich 9

Die Bautiefe wurde mit 12,00m festgesetzt.

Änderungsbereich 10

Am Ende des Erschließungsweges wurde die Gebäudestellung um 90° gedreht.

Änderungsbereich 11

Der Gebäudeabstand zur Erschließungsstraße im Norden wurde mit 10,50m festgesetzt. An der südlich gelegenen Erschließungsstraße beträgt der Abstand dadurch 3,00m - 5,00m.

Planung

Garagen können auch im seitlichen Grenzabstand angeordnet werden. Das Geh- und Leitungsrecht ist nicht mehr erforderlich.

Der Fußweg wurde als befahrbarer Wohnweg zur Erschließung der Einzel- und Reihenhäuser auf 5.00m verbreitert.

Änderungsbereich 8

Die Bautiefe wurde auf 15,00m vergrößert, damit eine abwechslungsreichere Gebäudeanordnung erfolgen kann. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach). Auf den Fußweg zwischen den Grundstücken wurde verzichtet.

Änderungsbereich 9

Die Bautiefe wurde auf 15,00m vergrößert, damit eine abwechslungsreichere Gebäudeanordnung erfolgen kann. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach).

Änderungsbereich 10

Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt parallel der Erschließungsstraße und den Höhenlinien. Die angrenzende öffentl. Grünfläche wird in Form und Lage modifiziert. Die Änderung vereinfacht die Erschließung und die Grundstücksgestaltung. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach).

Änderungsbereich 11

Die Gebäude sollen nach Süden eine größere Freifläche erhalten. Deshalb werden die Gebäude um ca. 4,00m nach Norden in Richtung L3026 verschoben. Die Auswirkungen auf den Schallschutz werden geprüft.

Bestand



Änderungsbereich 12

Die Bautiefe wurde mit 12,00m festgesetzt. Ein Geh- und Leitungsrecht wurde eingetragen.

Änderungsbereich 13

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entlang der Erschließungsflächen mit einer Tiefe von 12,00 - 14,00m festgesetzt.

Änderungsbereich 14

Festgesetzt wurde eine geschlossene Bebauung (Reihenhäuser). Der Standort der erforderlichen Stellplätze wurde als "Stellplatzhof" in der Gebietsmitte festgesetzt. Zur Grundstückserschließung wurde ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Änderungsbereich 15

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurde talseitig an einer Böschungskante festgesetzt. Die Erschließung der Gebäude (Tiefgaragen) erfolgt über einen Fußweg talseitig von einer Erschließungsstraße aus.

Änderungsbereich 16

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur L 3026 beträgt bis zu 29 m.

Planung



Änderungsbereich 12

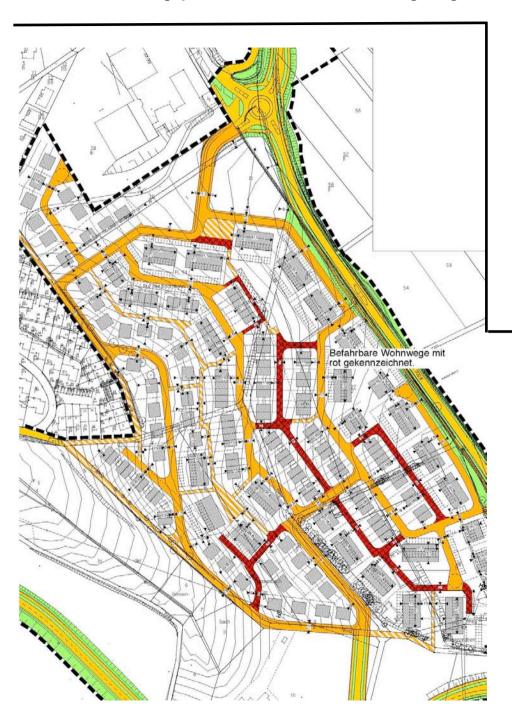
Die Bautiefe wurde auf 15,00m vergrößert. Die Gebietskategorie wurde in WA1A geändert. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach). Ein Erschließungsweg wurde von 3,00 auf 5,00m verbreitert. Ein Stichweg dient der Erschließung von Einzelhäusern. Durch diese Planungsänderungen können die Zufahrten zu den Grundstücken an den Gebäudenordseiten hergestellt werden.

Änderungsbereich 13

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurde zusammengefasst. Dadurch kann die Gebäudestellung in einer größeren Vielfalt erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Gebietskategorie wurde in WA1A geändert. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach).

Änderungsbereich 14

Festgesetzt wurde eine "offene Bebauung" Zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Der Standort der Stellplätze wurde nicht festgesetzt. Die Stellplätze und Garagen können im seitlichen Grenzabstand angeordnet werden bzw. nach den Regelungen der HBO. Zur Grundstückserschließung wurde an Stelle des Geh- und Leitungsrecht ein befahrbarer Wohnweg festgesetzt. Die Gebietskategorie wurde in WA2A geändert. Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert (zulässig sind: Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach). Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.



Planung

Änderungsbereich 15

Der Fußweg wurde in einen befahrbaren Wohnweg umgewandelt und auf 5,00m verbreitert. Der Abstand zur Böschungskante wurde um ca. 3-5 m vergrößert.

Änderungsbereich 16

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur L 3026 wurde um 3,00m verringert. Dadurch vergrößert sich die südlich der Gebäude vorhandene Freifläche. Eine schalltechnische Beurteilung erfolgt im Verlauf des Verfahrens.

Die Gebäudestellung an der südlichen Gebietsgrenze wurde modifiziert. Zur Erschließung eines Grundstücks wurde die Verkehrsfläche geringfügig erweitert.

Erschließungskonzept nach der 1. Änderung

In der Skizze (links) ist das Erschließungskonzept erkennbar. Die roten Flächen sind die in der 1. Änderung geplanten "befahrbaren Wohnwege". Die Linienführung dieser Wege ermöglicht bei 5,00 m breiten Wegen auch die Befahrung mit Müllfahrzeugen.

Die Darstellung verdeutlicht die durch die 1. Änderung ermöglichte Verringerung der baulichen Dichte. Ursprünglich als "geschlossene Bauweise" ausgewiesene Bauzeilen sind als "offene Bauweise" geplant. Dadurch sind auch Doppelhäuser in den Bauzeilen möglich. Durch die Verringerung der baulichen Dichte wird sich voraussichtlich auch der Erschließungsverkehr verringern.

Durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Richtungsverkehr) bei den "befahrbaren Wohnwegen" ist ein Einfluss auf die Verteilung des Erschließungsverkehrs möglich.

Bestand

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden mit einer Tabelle festgesetzt.

3.10 Tabelle 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

-1- Art der baulichen Nutzung (1)	-2- Teilf äche (2)	-3- Anzahl der Voll- geschosse	-4- Bauweise	-5- Grundf ächenzahl GRZ od. Grundf äche als Höchstwert	-6- Geschoßf ächen- zahl GFZ od. Geschoßf äche als Höchstwert (4)	-7- Dachform
WA1		Ш	ED	0,3	0,6	SD
WA2			g	0,4	0,8	SD
WA3	А	III - A	0	GR 420 m2	GF 1218 m2	SD
	В	III - A	0	GR 473 m2	GF 1372 m2	SD
	С	III - A	0	GR 273 m2	GF 792 m2	SD / ZD/ WD
	D	III - A	0	GR 383 m2	GF 1111 m2	SD
SO		Į,	0	0,4	0,4)	SD

Die Erhöhung der GFZ entsteht durch den Einbau von Dachgauben. Sie sind für die Belichtung des Dachgeschosses erforderlich.

Bei Aufrechterhaltung der ursprünglichen Festsetzungen wären nur

Dachflächenfenster möglich, die teilweise in die Drempelfläche verlängert werden müssten. Dadurch wäre kein "normal" zu öffnendes Fenster in den Wohnungen vorhanden.

Bei den bisher gebauten Wohnungen wurde die Erhöhung der GFZ über eine Befreiung ermöglicht.

Die Erhöhung beträgt:

im WA 3 A - 42 m2

im WA 3 B - 47 m2 im WA 3 A - 27 m2

im WA 3 A - 38 m2

Planung

Die Tabelle "Art und das Maß der baulichen Nutzung" wurde wie folgt geändert.

	,,			J	0 0	
-1- Art der baulichen Nutzung (1)	-2- Teilf ache (2)	-3- Anzahl der Voll- geschosse	-4- Bauweise	-5- Grundf ächenzahl GRZ od. Grundf äche als Höchstwert	-6- Geschoßfächen- zahl GFZ od. Geschoßfäche als Höchstwert (4)	-7- Dachform
WA1		II	Æ	0,3	0,6	SD
WA1A				0,3	(6)	SD/PD/ZD/WI
WA2	,,,,,,	(1)	g	0,4	(8)	SD
WA2A			<u>A</u>	0,4	(0,8)	SD/PD/ZD/WD
WA3	A	III - A	0	GR 420 m2	GF 1260 m2	SD
	В	III - A	0	GR 473 m2	GF 1419 m2	SD
	С	III - A	О	GR 273 m2	GF 819 m2	SD / ZD/ WD
	D	III - A	o	GR 383 m2	GF 1149 m2	SD
///////	111111	,,,,,,,,,,	11111111111	111111111111	11111111111	//////

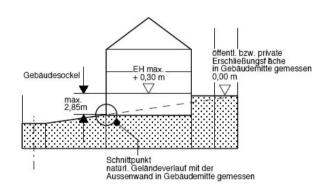
Die neue Nutzungskategorie WA1A wurde aus WA1 entwickelt und unterscheidet sich vom WA1 nur in Spalte 7. Es wurde eine größere Anzahl von Dachformen zugelassen (Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach).

Die neue Nutzungskategorie WA2A wurde aus WA2 entwickelt und unterscheidet sich in den Spalten 3, 4 und 7. Die zweigeschossige Bebauung wird als "Höchstgrenze" festgesetzt. Dadurch ist auch eine eingeschossige Bebauung zulässig. Aus einer geschlossenen Bauweise (z.B. nur Reihenhäuser) wird eine "offene Bauweise". Zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser). Es wurde eine größere Anzahl von Dachformen zugelassen (Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach).

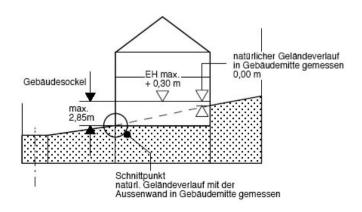
In den WA3 - Gebieten wurde die Geschossfläche geringfügig erhöht, sodass im Dachgeschoss die gleiche Wohnfläche wie in den "Normalgeschossen" zur Verfügung gestellt werden kann.

Bestand

4.1.1 Die max. zulässig EH - Höhe darf nur ausgenutzt werden, wenn talseitig der Gebäudesockel ein Mass von 2.85 m nicht überschreitet. Abgrabungen zur Freilegung des Gebäudesockels sind unzulässia.



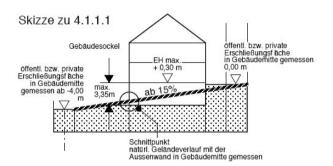
Grenzt bergseitig keine Erschließungsfäche im 4.1.2 Sinne Ziff. 4.1 an, gilt für die Höhenlage unter Beachtung der Ziff 4.1 u. 4.1.1der natürliche Geländeverlauf in Gebäudemitte, an der Bergseite gemessen.



Planung

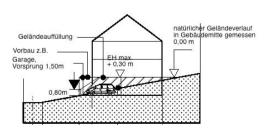
4.1.1.1 Beträgt der Höhenunterschied zwischen unterer und obere Erschließungsf äche mehr als 4,00 m bzw. liegt die Grundstücksneigung bei mehr als 15%, ist bei Anordnung der Garagenstellplätze im Sockelgeschoss eine Gebäudesockelhöhe von max. 3.35 m zulässig.

Die Festsetzung Ziffer 4.1.1 erhält mit Ziffer 4.1.1.1 eine zusätzliche Regelung zur Sockelhöhe, wenn Garagen im Sockelgeschoss angeordnet werden. Dadurch soll die Zufahrt der Garage auch bei steilerem Geländegefälle ermöglicht werden. In diesem Fall darf eine um 0.50m größere Sockelhöhe (3,35 neu- 2,85 alt = 0,50m) entstehen.



4.1.2.1 Zwischen den Giebelseiten der Gebäude darf unabhängig vom natürlichen Geländeverlauf ein geplantes Gelände auf max. EH-Höhe festgelegt werden. Die Auffüllung endet talseitig an der Gebäudekante (einschl. von Vorbauten), dabei sind Stützmauern bis h 0.80m zulässig. Die Böschungsneigung beträgt max. 1:1,5. (Festsetzung nach §81 HBO).

Durch die Geländeauffüllung zwischen den Skizze zu 4.1.2.1 (Beispiel) Gebäuden können Stellplätze und Garagen besser in die Vorgärten integriert werden. Im Rahmen der Beteiligung nach §4 (2) BauGB hat die Bauaufsicht darauf hingewiesen, dass bei unterschiedlichen Bauherren und zeitlicher Abfolge der Bebauung rechtliche Regelungen (z.B. Baulasten) erforderlich werden. Durch die Eigentumsverhältnisse



Bestand Planung

im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Realisierungsform (Bauträger) werden voraussichtlich keine Konflikte entstehen.

Die Errichtung der Gebäude erfolgt durch den Grundstückseigentümer der auch Träger der Erschließungs- und Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Die Geländeprofilierung und die in diesem Zusammenhang gegebenenfalls erforderliche Errichtung von Stützmauern sind Bestandteile der Planung und Herstellung der Freianlagen. Es ist deshalb zu erwarten, dass die baurechtlich erforderlichen Regelungen, konfliktfrei, berücksichtigt werden.

Nach der Veräußerung der bebauten Grundstücke sind Änderungen der Geländeprofilierungen nur unter Beachtung des Bauordnungs- und Nachbarrechts möglich. Eine Klarstellung bzw. Ergänzung der Festsetzungen wird deshalb nicht für erforderlich erachtet.

Der Bebauungsplan (Planfassung 2003 und Planfassung 1. Änderung) setzt die Stellung der baulichen Anlage, und damit auch die Firstrichtung der Dächer, nicht fest.

5.3.1 Offene Bauweise
Es sind nur Doppelhäuser und
Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
Die Mittelhäuser bei Hausgruppen
(Reihenhäusern) können ohne
Grenzabstand errichtet werden.

Durch diese Festsetzung ist es möglich innerhalb des Baugebietes neben Reihenhäusern auch Doppelhäuser zu errichten. Das Erscheinungsbild der Baustruktur wirkt dadurch aufgelockerter und abwechslungsreicher als bei einer geschlossenen Bebauung.

5.4.1 Balkone dürfen die Baugrenzen überschreiten. Im Fall der Anrechnung der Balkone auf die GF dürfen die Höchstgrenzen nach Ziff. 3.10 um 10% überschritten werden.

Die Flächen von Balkonen muss bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt werden. Das kann dazu führen, dass die für den Wohnwert sehr wichtige "wohnungsnahe Freifläche" nicht in funktionsgerechter Größe geplant werden kann.

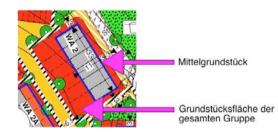
5.4.1 Balkone dürfen die Baugrenze überschreiten; die Höchstgrenzen nach Ziff. 3.10 dürfen dabei nicht überschritten werden.

Bestand Planung

Keine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Keine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

5.4.3 In den WA2 und WA2A-Gebieten dürfen bei Hausgruppen die Mittelhäuser (Mittelgrundstücke) die GRZ- und GFZ-Festsetzung (s. Ziffer 3.10) um max. 15% überschreiten. Für die gesamte Gruppe gelten jedoch die festgesetzten Höchstgrenzen nach Ziffer 3.10.



Durch den Grundstückszuschnitt kann es vorkommen, das ein oder mehrere Mittelhäuser die in Ziffer 3.10 des Bebauungsplans festgesetzten Höchstgrenzen überschreiten. Bei den Endhäusern oder bei anderen Häusern der Gruppe kann jedoch durch größere Grundstücksflächen eine Unterschreitung der festgesetzten

Höchstgrenzen erfolgen. Wenn bei der Gesamtgrundstücksfläche der Hausgruppe die Grenzwerte nach Ziffer 3.10 des Bebaungsplans eingehalten werden, soll deshalb eine Überschreitung bis zu 15% möglich sein.

5.4.4 In den WA1-, WA1A-, WA2 und WA2A-Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,5 m auf max. 50% der gesamten Fassadenlänge zulässig; die Höchstgrenzen nach Ziffer 3.10 dürfen dabei nicht überschritten werden.

Die Überschreitung der Baugrenze soll eine abwechslungsreichere Gebäudestellung ermöglichen. Obwohl in der zeichnerischen Festsetzung die überbaubare Grundstücksfläche teilweise vergrößert wurde, kann bei der Objektplanung erkannt werden, dass eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zu einer besseren städtebaulichen Gestalt führt. Die Überschreitung um 0,50 m ist geringfügig und hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Diese Variabilität soll nicht zur Überschreitung des Maßes der Nutzung führen, deshalb sind die Höchstwerte nach Ziffer 3.10 einzuhalten.

Bestand

Keine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Keine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Planung

5.4.5 Ergibt sich durch den Verlauf der Erschließungsflächen in den WA1-, WA1A-, WA2 und
WA2A-Gebieten eine partiell geringere Grundstückstiefe, dürfen die Höchstgrenzen der GRZ und GFZ
nach Ziffer 3.10 um max. 10% überschritten werden.



Der Verlauf der Erschließungsstraßen führt zu einer parziell (teilweise) geringen Grundstückstiefe (s. Skizze). Wenn die Ausnutzungsziffern geringfügig erhöht werden, ist eine Bebauung, vergleichbar mit den anderen Grundstücken möglich.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.

Der Begriff "partiell geringfügige Grundstückstiefe" bezieht sich auf Grundstücke, die im Einzelfall einen ungünstigen Grundstückszuschnitt besitzen. Dadurch kann der Fall eintreten, dass auf einem Grundstück, die GRZ und die GFZ geringfügig überschritten werden muss, um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu ermöglichen.

In Pkt. 5.4.4 wird ein gestalterischer Freiraum geschaffen, der es ermöglicht, die Fassade zu gliedern. Wird dieser gestalterische Freiraum genutzt, darf nicht gleichzeitig die GRZ und GFZ erhöht werden.

Die Festsetzungen Pkt. 5.4.5 und 5.4.4 stehen deshalb nicht im Widerspruch.

5.4.6 In den WA1-, WA1A-, WA2- und WA2A-Gebieten ist die Überschreitung der GRZ nach §19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,65 zulässig. Die Überschreitung ist durch versiegelungsarme Befestigungen auszugleichen (z.B. Ökopflaster). Die weiteren Regelungen des §19(4) BauNVO gelten fort.

Auf die Grundflächenzahl sind auch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (etc.) anzurechnen. Dabei darf die festgesetzte Grundflächenzahl (s. Ziffer 3.10) grundsätzlich um 50% überschritten werden. Weiter Überschreitungen können in einem Bebauungsplan geregelt werden (§19 (6) BauNVO).

Im Einzelfall können auch ohne Festsetzungen des Bebauungsplans Überschreitungen zugelassen werden, wenn geringfügige Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind. Das ist bei der Anwendung von "Ökopflaster" der Fall. Damit nicht bei den betroffenen Vorhaben Einzelfallentscheidungen erforderlich sind, soll der Bebauungsplan in Form einer Festsetzung die Zulässigkeit klären.

Bestand

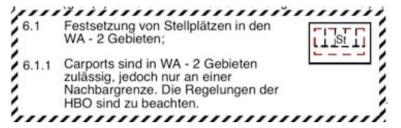
6.1 Festsetzung von Stellplätzen in den WA - 2 Gebieten; Car - Ports sind zulässig.



6.1.1 Festsetzung von Stellplätzen und / oder Garagen in den WA - 2 Gebieten



Planung



Carports waren schon im ursprünglichen Bebauungsplan zulässig. Die Festsetzung wurde zur Klarstellung umformuliert und ergänzt.

Stadtgestalterisch und funktional sind längere zeilenförmige Carports über eine Vielzahl von Stellplätzen problematisch. Die Regelung nach Ziff. 6.1.1 (neu) setzt fest, dass Carports nur an einer Grundstücksseite zulässig sind. Damit wird erreicht, dass zwischen den Carports gliedernde Abstände entstehen, die dem Grundstückszugang dienen.

6.1.2 In den WA-2A Gebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports zwischen den Gebäuden zulässig. Garagen und Carports dürfen den Abstand der vorderen Baugrenze (zur Verkehrsfläche hin) nicht überschreiten. Stellplätze sind auch vor den Gebäuden zulässig.

Durch die Festsetzung einer "offenen Bauweise" können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen. Bei Doppelhäusern erfolgt die Stellplatz- bzw. Garagenanordnung in der Regel an der Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden.

Die Festsetzung der Stellplätze auf den Grundstücken ist nicht mehr sinnvoll, da sich die Grundstücksteilung aufgrund der Variabilität der Bauformen ändern kann.

Aus diesem Grund wurden in der Bebauungsplanzeichnung in einigen Gebieten die Flächen für Stellplätze nicht festgesetzt. Die Stellplatzanordnung kann auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) geregelt werden.

Bestand Planung

Keine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

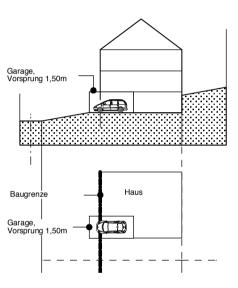
6.2 Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Hinweis auf mögliche Standorte von Tiefgaragen (keine Festsetzung).



6.1.2 Sind in den WA1-, WA1A-, WA2-, und
WA2A-Gebieten die Garagen in den
talseitigen Sockelgeschossen integriert, so
ist ein Hervortreten dieses Gebäudeteiles um

bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig.

Das Hervortreten ermöglicht eine bessere bauliche Integrierung der Garagen ins Untergeschoss. Es ist dadurch möglich, auch bei kleineren Gebäuden, als Trennung zwischen Untergeschossräumen, die noch dem Wohnen dienen können und der Garage, einen Nebenraum anzuordnen. Die Fassadengestaltung kann durch das Hervortreten besser gegliedert werden.



6.2 Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Ein topographiebedingtes talseitiges Herausragen aus dem Gelände ist zulässig.

Hinweis auf mögliche Standorte von Tiefgaragen (keine Festsetzung).

Im Beteiligungsverfahren nach §4(2) BauGB wurde von der Bauaufsicht angeregt, auch bei aus dem Gelände herausragenden Tiefgaragen die Zulässigkeit zu regeln. Das erfolgte mit einer entsprechenden Ergänzung der textlichen Festsetzung.

Bestand

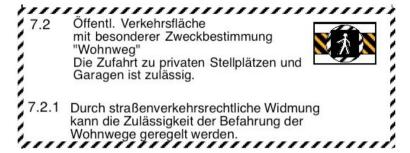
7.2 Öffentl. Verkehrsf äche Zweckbestimmung "Fußgängerverkehr"



8.3 Anpf anzung von Bäumen
Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 3,00 m
sind zulässig.



Planung



Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans sieht die konsequente Trennung von Fußgängerverkehr und Kraftfahrzeugverkehr vor.

Das hat eine Auswirkung auf die Anordnung von Stellplätzen und Garagen. Die teilweise längeren Wege zwischen Wohnung und Stellplatz werden von der Mehrzahl der betroffenen Bau- und Wohnungsinteressenten nicht akzeptiert.

Die Bauweise wurde in einigen Teilgebieten von "geschlossen" zu "offen" geändert. In dieser Bauweise sollen vermehrt Doppelhäuser gebaut werden. Die größeren Grundstücke führen zu einer geringeren baulichen Dichte. Die dadurch verringerte Wohnungsdichte führt zu weniger Stellplätzen.

In diesen Teilgebieten wurden die Wege von 3,00m auf 5,00m verbreitert (s. S. 5). Sie wurden im Bebauungsplan als "Wohnweg" festgesetzt. Die Zufahrt zu privaten Stellplätzen wurde zugelassen. Dadurch können Stellplätze und Garagen den Gebäudezugängen besser zugeordnet werden. Die Wege können auch für die Müllentsorgung genutzt werden.

Durch straßenverkehrsrechtliche Widmung kann die Befahrbarkeit der Wege geregelt



Der Baumstandort kann besser an die Erschließungsanlage und an den Gebäudegestaltung und Grundstückssituation angepasst werden. Die städtebauliche gewollte grünordnerische Gestaltung wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

Bestand

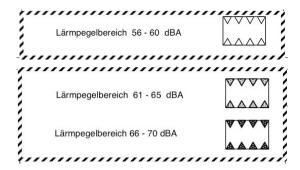
Lärmpegelbereich 56 - 60 dBA

N V V V

Lärmpegelbereich 61 - 65 dBA



Planung



Die Bebauungsplanänderung führt zu geringeren Bauwerksabständen an der L3026 (ca. 4,50 -6,00 m). Die Abstandsverringerung ist durch die entwicklungsbedingte Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Wohnwege wurden geringfügig verbreitert. Die Gebäudestellung und die Bauformen wurden auf Teilflächen zur Verbesserung des Wohnwertes verändert. Diese Änderungen führen im Ergebnis zur Verringerung des Abstandes zur L3026.

Die Verkehrsumlegung für das Jahr 2007 (Dorsch Consult) führt auf der L3026 zur Erhöhung der Verkehrsmenge.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans geht nach einem Abstimmungsgespräch mit dem ASV von 70 km/h zulässige Höchstgeschwindigkeit aus. Der rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 2003) setzt die Schallschutzmaßnahmen mit einer niedrigeren Geschwindigkeit fest.

Die Veränderung der Berechnungsparameter führen bei den Gebäudefassaden im Einflussbereich zu Anforderungen der Schallschutzklasse III bzw. IV. Bei einigen Gebäuden ist die Schallschutzklasse II ausreichend (s. Anlage 2: GSA Limburg, Gutachterliche Stellungnahme P 10004, Bebauungsplan "Bockshahn" 1. Änderung der Stadt Idstein).

Die Erhöhung der Schallpegelbereiche entsteht wie folgt:

Berücksichtigung der höheren Fahrgeschwindigkeit gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 2002) +2,0 dB(A)

Anpassung der Verkehrsmengen auf die Verkehrsumlegung für das Jahr 2007 (Dorsch Consult) +1,5 dB(A)

Heranrücken der Bebauung an die L 3026, bedingt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans +1,0 dB(A)

Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand 2003) wurden bei den Gebäuden entlang der L3026 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das wurde im Bebauungsplanverfahren umfassend begründet. Diese Begründung (Stand 2003) bleibt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplan gültig. Aus dieser Begründung (Stand 2003) das folgende Zitat:

"Die L 3026 befindet sich nordöstlich der betroffenen Gebäude. Die Nordostfassade wird vom Verkehrslärm beeinflusst. Zwischen der L 3026 und den Gebäuden befinden sich die öffentl. und privaten Erschließungsflächen. Es handelt sich um die Erschließungsstraßen, die erforderlichen Stellplätze, die Abstellplätze für Fahrräder, die Zuwegungen zu den Gebäuden und die Standplätze für die Müllsammelbehälter. Es handelt sich dabei nicht um die vor Lärm zu schützenden "wohnungsnahen Aufenthaltsräume im Freien" (Terrassen, Balkone, etc.). Diese Freiräume befinden sich im Süden und Südwesten der Gebäude. Von aktiven Schallschutzmaßnahmen würden deshalb nur die Aufenthaltsräume im Bereich der Nord- bzw. Nordostfassaden der Gebäuden profitieren.

Maßnahmen zum Schallschutz müssen "geschossbezogen" betrachtet werden. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich im Planungsgebiet, mit "verhältnismäßigen Mitteln", nur die Erdgeschosse schützen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Ausführungsstandard für die Fassade und für die Fenster (passive Schallschutzmaßnahmen) beinhaltet schallgedämmte Lüftungselemente. Dieser Standard würde bei der Errichtung der Lärmschutzwand für die Untergeschosse nicht mehr gelten. Für die ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume in den Erdgeschossen müssten nachts die Fenster geöffnet werden.

Die Erdgeschosszone wird durch die Erschließungsflächen geprägt. Es befinden sich in der Fassade die Hauseingänge. Der Erschließungsverkehr innerhalb des Siedlungsgebietes kann in den Abend- und Nachtstunden ebenfalls zu Beeinträchtigungen führen. Die Forderung nach barrierefreien Wohnungszugängen hat die Reduzierung des Gebäudesockels zur Folge. Die Nutzung der Schlafräume bei geöffneten Fenstern ist deshalb eher die Ausnahme. Sicherheitsaspekte wie z.B. der Einbruchschutz sprechen auch für diese Annahme.

Durch die Errichtung der Schallschutzwand werden unter Berücksichtigung dieser Aspekte die "Erdgeschossbewohner" eher benachteiligt.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können im vollem Umfang die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung im Planungsgebiet gesichert werden."

Zitat Ende

Planung

Weitere Begründungen für den passiven Schallschutz siehe Begründung (Stand 2003). Die Entwicklung des Straßenabschnittes zwischen den Kreisverkehrsplätzen zu einer Straße mit städtischem Charakter bleibt weiter Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Stadt Idstein ist bestrebt zum gegebenen Zeitpunkt mit dem ASV darüber Einigung zu erreichen. Die bauliche Entwicklung des "TaunusViertels" und die auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplante Schulsportanlage können dazu die erforderlichen Argumente liefern.

Damit bis zum Erreichen dieses Ziels der ausreichende Immissionsschutz sichergestellt ist, werden im Bebauungsplan die Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung nach §4(2) BauGB wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt eine Ergänzung der Festsetzung angeregt, sie lautet:

"In den Fassaden im Lärmpegelbereich IV sind bei Schlaf- und Kinderzimmern, die zur L 3026 gelegen sind, schallgedämmte Lüftungselemente zu integrieren."

Den Anregungen des Regierungspräsidiums wurde mit der Aufnahme dieser Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplans entsprochen.

Vom Fachdienst Umwelt der Kreisverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreises wurden im gleichen Verfahren aktive Schallschutzmaßnahmen gefordert. Gegen die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden Bedenken erhoben. Diese Bedenken wurden wie folgt abgewogen:

Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans ist die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der an die L3026 angrenzenden Siedlungsflächen.

Nach dem Planungswillen der Stadt Idstein soll der Teilabschnitt der L3026 zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz am Schulzentrum und dem Kreisverkehrsplatz an der Südtangente zu einer Straße mit "städtischem Charakter" entwickelt werden. Dieser Teilabschnitt wird vom Schulzentrum, dem Baugebiet "TaunusViertels" (ehemals "Bockshahn") und dem geplanten Schulsportzentrum gestalterisch und funktional beeinflusst.

Das stadträumliche Bild soll im Bereich der L3026 von der Bebauung des "TaunusViertels" geprägt werden. Dadurch entsteht gemeinsam mit dem Schulzentrum und der geplanten Schulsportanlage eine stadtteilbezogene Einheit. Angestrebt wird deshalb eine städtebauliche Aufwertung der L3026. Das kann in Verbindung mit der Baustruktur des "TaunusViertels" durch eine zumindest einseitige alleeförmige Bepflanzung und eine Verbesserung der Nutzbarkeit des Verkehrsraums für Fußgänger und Radfahrer erreicht

Planung

werden. An zwei Stellen im Bereich der L3026 sind Überquerungshilfen für Fussgänger, in Richtung Schulsportanlage und Freizeitgelände "Wolfsbachtal", beabsichtigt. Der Bebauungsplan beinhaltet diese Maßnahmen in Form von Festsetzungen und Hinweisen. Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf ein städtebaulich verträgliches Maß erreicht werden.

Schallschutzanlagen in Form von Wällen oder Wänden würden die städtebaulichen Entwicklungsziele in Frage stellen.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan, bereits in seiner 2003 beschlossenen Fassung passive Schallschutzmaßnahmen fest. Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch diese Form des Immissionsschutzes nicht negativ beeinflusst. Die passiven Schallschutzmaßnahmen schützen die Wohnräume im ausreichenden Maß vor Immissionen.

Der wohnungsnahe Außenbereich gliedert sich durch die nordwestlich / südöstlich, entlang der L 3026, verlaufenden zeilenförmigen Bebauung in zwei Teilbereiche. Der zur L3026 orientierte wohnungsnahe Freiraum dient der Gebäudeerschließung und dem Andienungsverkehr. Hier befinden sich die Gebäudezugänge, die Abfallentsorgung, die Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten. In diesem Bereich sind keine dem Wohnraum zugeordneten Aufenthaltsbereiche im Freien erforderlich (Balkone, Terrassen, Spielplätze für Kinder, etc.). Die dem Aufenthalt dienenden wohnungsnahen Freiräume können der immissionsabgewandten Gebäudeseite zugeordnet werden. Sie befinden sich damit in dem durch die Gebäudestellung erzeugten "Lärmschatten".

Diese Abwägung der Planungsziele war bereits Bestandteil der 2003 zur Rechtskraft geführten Planfassung. Sie gilt unverändert für die 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Kreisverkehrsplatz am Schulzentrum steht kurz vor seiner Realisierung. Mit dem ASV konnte bisher noch keine Übereinkunft über die städtebauliche Strukturveränderung der L3026 erreicht werden. Aus diesem Grund werden bei der Festsetzung des Immissionsschutzes die zur Zeit vorhandenen Rahmenbedingungen beachtet. Der Immissionsschutz wurde auf der Grundlage von 70 km/h Fahrgeschwindigkeit ermittelt. In der Planfassung 2003 wurde von einer niedrigeren Fahrgeschwindigkeit ausgegangen. Das ist ein Grund weshalb sich in der 1. Änderung des Bebauungsplans die Schallschutzklasse in Teilabschnitten der Bebauung erhöht.
Die Festsetzung der erhöhten Schallschutzklassen in der 1. Änderung des Bebauungsplans soll sicherstellen, dass in einer Übergangszeit, in der eine städtebauliche

Planung

Strukturveränderung der L3026 noch nicht erreicht werden konnte, die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Eine Änderung des Immissionsschutzkonzeptes des Bebauungsplans wird aus den erläuterten Gründen für nicht erforderlich erachtet.

Bestand



Planung

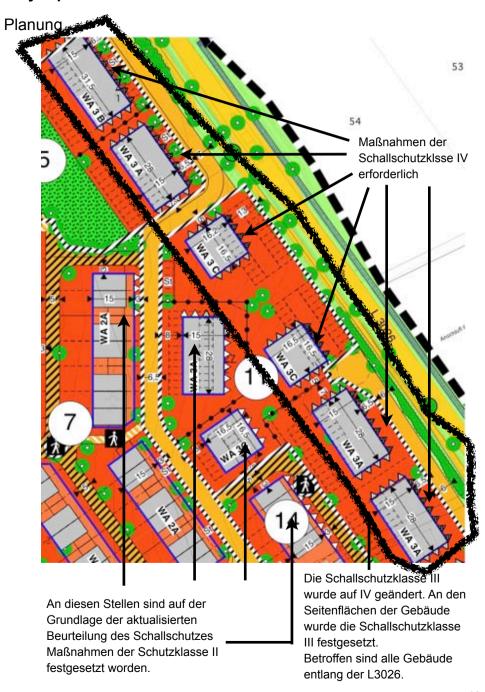


In diesem Bereich sind keine Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich! wurde auf IV geändert. An den Seitenflächen der Gebäude wurde die Schallschutzklasse III festgesetzt. Betroffen sind alle Gebäude

Betroffen sind alle Gebäude entlang der L3026.

Bestand





Bestand



