



Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Frauwald - Hahlgarten" 7. Änderung**

Planstand: 01.03.2016

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth
Dipl.-Ing. Bauwesen (FH) Birgit Roeßing

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.4	Grünordnerische und eingriffsminierende Festsetzungen	7
3	Verkehrerschließung	7
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	7
4.1	Eingriffsregelung	7
4.2	Umweltprüfung	8
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	8
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten.....	9
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	9
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz	10
9	Sonstige Infrastruktur.....	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. Aldi betreibt am Standort Richard-Klinger-Straße 2 in der Stadt Idstein eine Discounterfiliale, die im Bestand über eine Verkaufsfläche von rd. 960 m² verfügt. Der Einzelhandelsstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“. Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gelangte im Jahr 2003 aufgrund der Erhöhung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discountmarkts ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung, für das die zulässige Verkaufsfläche auf 955 m² begrenzt wurde. Im Anschluss wurden weitere Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt, die für den Standort der Aldi-Filiale ohne Belange waren. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes hat die Stadt Idstein u.a. die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes redaktionell in einer Plankarte zusammengeführt. Für den vorliegenden Geltungsbereich erfolgte hierbei die Anpassung der Gebietsausweisung des Sondergebietes im Hinblick auf die geänderte Straßenführung und der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes. Die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von 955 m² wurde unverändert übernommen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Frauwald-Hahlgarten“ 6. Änderung



Mit der derzeit vorhandenen Verkaufsfläche liegt die Aldi-Filiale unterhalb der heute üblichen Verkaufsflächengröße moderner Discountunternehmen, die erforderlich wird, um das gesamte Warensortiment nachfragegerecht präsentieren zu können. Im Hinblick auf die daraus resultierenden Anforderungen sowie dem Ziel einer weiteren Standardisierung der Logistik soll die Verkaufsstelle nun auf eine Verkaufsfläche von 1.199 m² erweitert werden. Durch diese Verkaufsflächenanpassung wird eine zeitgemäße, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtete Präsentation des Warensortiments vorbereitet, die im Hinblick auf eine langfristige Standortsicherung der Filiale im regionalen Wettbewerb von Bedeutung ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Verkaufsflächenerweiterung zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ beschlossen. Neben der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche dient die Änderung des Bebauungsplanes auch dazu, die überbaubare Grundstücksfläche in Lage und Größe unter Berücksichtigung der einschlägigen Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung sowie städtebaulicher Aspekte anzupassen. Des Weiteren werden in Richtung des Kreisverkehrsplatzes Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die zur positiven Stadtgestaltung beitragen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

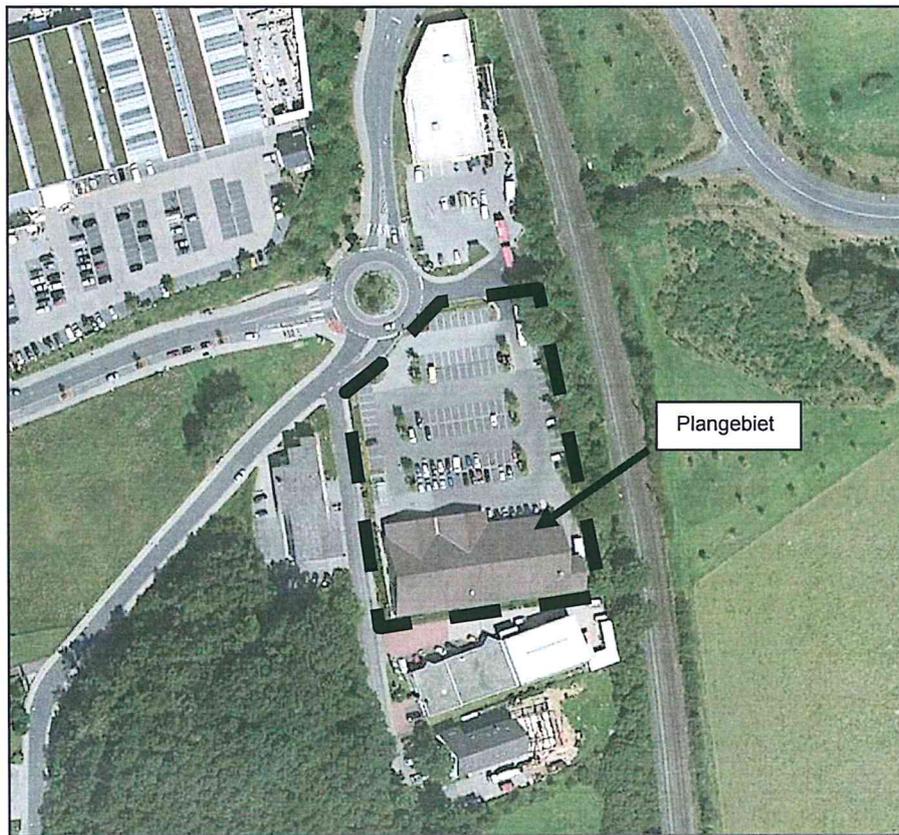
1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass damit lediglich die bestandssichernde Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplan und im Bereich eines vollständig baulich genutzten Grundstückes vorbereitet wird. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,69 ha. Bei einer zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,8 für das Sondergebiet wird der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 5.3).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Idstein großräumig ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietes. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,69 ha umfasst das Flurstück 27/10 der Flur 68 und ist durch das Marktgebäude und der zugehörigen Stellplatzanlage nahezu vollständig bebaut. Die verkehrliche Erschließung erfolgt hierbei über die Zufahrt der städtischen Erschließungsstraße Richard-Klinger-Straße. Nördlich jenseits der Straßenverkehrsfläche ist ein Getränkemarkt vorhanden, des Weiteren befindet sich im Nahbereich ein großflächiger Baumarkt. Im Süden und Westen schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Östlich des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen, woran sich die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG anschließen.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage www.bing.com

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme ist der Bebauungsplan damit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Bauleitplanung stellt im Übrigen keine Konkurrenz für gewerbliche Flächennutzer dar, da das gesamte Flurstück bereits durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb genutzt wird.

Die Obere Landesplanungsbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.02.2016 im Hinblick auf die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziel der Raumordnung mit, dass es sich vorliegend um ein bereits in einem Bebauungsplan rechtskräftig festgesetztes Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel handelt, für das die dort erlaubte Verkaufsfläche von 955 m² auf 1199 m² erhöht werden soll. Bei der Anpassung an die marktgängige Größe kann insofern keine Raumbedeutsamkeit unterstellt werden.

Mit der 25. Änderung des **Flächennutzungsplanes** im Jahr 2003 für den Bereich des Plangebietes wurde eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel umgewidmet. Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gilt in der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird unverändert in die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ übernommen. Entsprechend der Ausführungen in Kap. 1.1 dieser Begründung ist das wesentliche Ziel des gegenständlichen Verfahrens die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche. Demgemäß gilt:

Innerhalb des Sondergebietes SOLEH ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.199 m² zulässig.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 0,8 festgesetzt und demgemäß unverändert aus dem Rechtsplan übernommen. Im Hinblick auf den bei Einzelhandelsbetrieben regelmäßig hohen Stellplatzbedarf wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird analog der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,8 festgesetzt.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird unverändert aus dem Rechtsplan übernommen und mit Z = 1 festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird diese unter Einhaltung der Abstandsbedingungen der Hessischen Bauordnung auf 3 m festgesetzt. Die Ausweisung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt die Vorgaben der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“, die im Übergangsbereich zum angrenzenden Gewerbegebiet ein durchgehendes Baufenster vorsieht. Hierauf Bezugnehmend wird die Baugrenze in diesem Bereich auch weiterhin offen festgesetzt. Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung zu Abstandsflächenregelungen gelten hier jedoch unverändert fort. Um ein städtebaulich unerwünsch-

tes Heranrücken des Gebäudekörpers an den Kreisverkehrsplatz auszuschließen, wird die Baugrenze hier gegenüber der Ausweisung des Rechtsplans geringfügig zurückgenommen. Mit einer Länge von 79 m ist das Baufenster weiterhin hinreichend dimensioniert, das Planvorhaben umzusetzen.

Zwischen der nördlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinien schließt sich die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze an. Darüber hinaus sind Stellplätze regelmäßig auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Grünordnerische und eingriffsminierende Festsetzungen

Im Hinblick auf die Sicherstellung eines Mindestmaßes an Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Maßnahmen, die hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten, sind zu nennen:

- Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anpflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen in Richtung des Kreisverkehrsplatzes.

3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand über eine Zufahrt an den Knotenpunktarm des bestehenden Kreisverkehrsplatzes im Bereich der städtischen Erschließungsstraßen Richard-Klinger-Straße/Am Wörtzgarten vorhanden. Trotz der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.199 m² ist nicht mit einem wesentlichen Anstieg des planinduzierten Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies begründet sich darin, dass die größere Verkaufsfläche für eine optimierte, auf den Kunden ausgerichtete Warenpräsentation genutzt wird und dies keinen unmittelbaren Anstieg der Verkehrsmengen zur Folge hat. Bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen werden daher nicht erforderlich.

Die Anbindung des Plangebietes für den fußläufigen Verkehr ist im Bestand über das vorhandene Gehwegenetz im Umfeld des Lebensmitteldiscounters gegeben. Darüber hinaus befindet sich in der Straße Am Wörtzgarten in etwa 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, sodass der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist.

Im Bebauungsplan wird entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des bestehenden Kreisverkehrsplatzes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch wird verdeutlicht, dass der Quell- und Zielverkehr des Plangebietes nicht über eine direkte Zufahrt an den Kreisverkehr abgewickelt wird, sondern auch weiterhin über die bestehende Zufahrt an den Knotenpunktarm in der Richard-Klinger-Straße erfolgen wird.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungs-

planes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Da wie eingangs bereits erläutert die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann insofern die Notwendigkeit der Eingriffskompensation entfallen.

4.2 Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.199 m² geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Bestand bereits als Einzelhandelsstandort genutzt und ist mit einem Marktgebäude mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung zeichnet sich das Plangebiet nur durch einen geringen Biotopwert aus. Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen unverändert aus dem Rechtsplan übernommen werden, werden durch das Änderungsverfahren keine neuen Eingriffswirkungen vorbereitet. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen sind keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind aufgrund der vorhandenen räumlichen Distanz nicht direkt betroffen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Aufenthalts- und Arbeitsqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ nicht berührt.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine ausdrücklichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist daher dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch 7. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

Wasserversorgung/Abwasserableitung

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung ist für das Plangebiet sichergestellt. Änderungen an den Bedarfsmengen Trinkwasser und den Ableitungsmengen Schmutz- und Niederschlagswasser sind in Folge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der vorgeschlagenen Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Kalmenhofbrunnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985) sind jedoch zu beachten, da das gewonnene Wasser überwiegend in das öffentliche Netz der Stadt Idstein eingespeist wird.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Stadt Idstein liegen keine Informationen über altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Lage in einem durch Gewerbe- und Industriegebiete geprägten städtebaulichen Umfeld nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

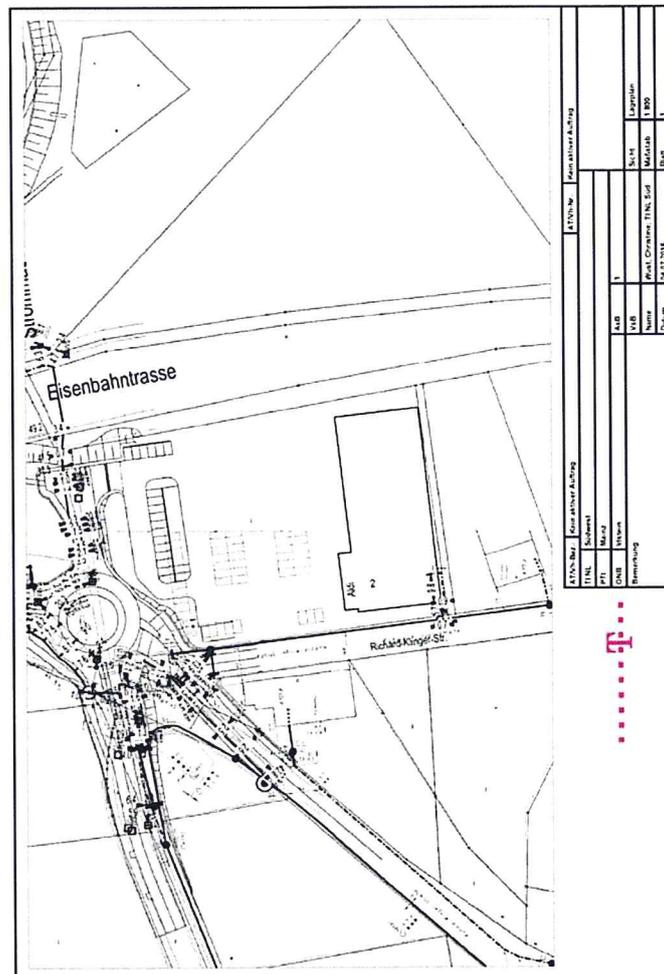
Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Lageplan Deutsche Telekom



Die Syna weist darauf hin, dass die Energieversorgungsanlagen der Syna GmbH nicht direkt betroffen sind. Für die Projektierung von Bepflanzungen wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,5 m betragen.

Auf die im Übrigen im Plangebiet vorhandenen Hausanschlussleitungen verschiedener Versorgungsträger wird verwiesen.

10 Sonstiges

Aufgrund der räumlichen Nähe zur den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG sind folgende Hinweise zu berücksichtigen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen

Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Zugang zu Brücken und Durchlässen

Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein voraussichtlich keine Kosten.