

1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Füllenschlag" der Stadt Idstein

Begründung

Stand 01.10.98

Inhalt:

1. Erfordernis der Planänderung / Abgrenzung
 - 1.1' Lage des Änderungsbereiches
 - 1.2 Erfordernis der Änderung
 - 1.3 Änderungsbeschluß
2. Städtebauliche Konzeption des Änderungsbereiches
 - 2.1 Nutzung und Bebauung.
 - 2.2 Gebäudetypologie
 - 2.3 Ökologie
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Grün- und Freiflächen
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
4. Städtebauliche Analyse
5. Erschließungskosten
6. Auflistung der erforderlichen Änderungen, Ergänzungen

1.0 Erfordernis der Planänderung

1.1 Lage des Änderungsbereiches

Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplanes „Im Füllenschlag“ betrifft den bisher als Sondergebiet für Hotel, Altenheim oder Schule festgelegten Bereich, wobei die Grenzen zu den umgebenden öffentlichen Flächen beibehalten werden.

1.2 Erfordernis der Änderung

Das im Bebauungsplan „Im Füllenschlag“ dargestellte Sonderbaugebiet (§ 11 BauNVO) sollte gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung mit einem Hotel, Altenheim oder einer Schule bebaut werden.

Trotz intensiver Bemühungen konnte kein Investor gefunden werden, um die Fläche zu erwerben und gemäß der Zweckbestimmung einer Bebauung zuzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragte den Magistrat am 21. März 1996 mit der Prüfung, ob die Sonderbaufläche einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zugeführt werden kann.

1.3 Änderungsbeschuß

„.....Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. September 1997 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Füllenschlag“ wie folgt beschlossen:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Füllenschlag“ unter Beteiligung der DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main im Rahmen des Erschließungsvertrages vom 17. Februar 1982 wird beschlossen.
2. Zweck der Änderung ist die Umwidmung der „Sonderbaufläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“. Der Bebauungsplanplanänderung sind die folgenden Kriterien zugrunde zu legen:

2.1 Zielgruppenorientierte Planung:

- a) Familienheime für junge Idsteiner Familien
- b) Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens
- c) Kinder- und Frauenfreundliche Planung
- d) Ermöglichung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen
- e) Behindertengerechte Planung

2.2 Kostengünstige Lösungen:

- a) Kostengünstige Grundstücke durch kleinteilige Parzellierung für flächensparendes Bauen
- b) Kostensparendes Bauen
- c) Vergabe der Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes

2.3 Bauen nach ökologischen Standards

- a) Energiekonzept:
 - Niedrigenergie-Bauweise (Heizemissionsbegrenzung)
 - Einsatz von Sonnenenergie
 - Kraft-Wärme-Kopplung
 - Innovative Straßenbeleuchtung
- b) Regenwassernutzungskonzept, Bodenschutz
 - Begrenzung der Bodenversiegelung
 - Versickerung von Regenwasser
 - Regenwassernutzung
 - Wiederverwendung des Erdaushubs auf den Baugrundstücken
- c) Bauen mit Holz (Holzständerbauweise)

2.4 Berücksichtigung der Verkehrsleitlinien

- Autofreier Innenbereich
- Fußgängerfreundliche Planung
- Fahrradgerechte Planung
- Günstige Anbindung an den ÖPNV.....“

Nach einem entsprechend den vorgenannten Kriterien durchgeführten Investorenwettbewerb hat die Stadtverordnetenversammlung am 03.06.98 beschlossen, der Bebauungsplanänderung den städtebaulichen Entwurf der Project GmbH, Rüter Str.1, 73734 Esslingen-Berkheim zugrunde zu legen.

2.0 Städtebauliche Konzeption des Änderungsbereiches

2.1 Nutzung und Bebauung

Entsprechend den o.g. Zielsetzungen ist eine städtebauliche Konzeption mit Reihenhäusern mit max. 4 - 5 WE je Hausgruppe entwickelt worden, die sich an den Kriterien des kosten- und flächensparenden Bauens orientiert.

Die konsequente Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, sowohl in der Stellung der Gebäude, als auch in der Ausnutzung des Geländes in Bezug auf die Geschosnutzung, erlauben eine gute Ausnutzung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität. Dabei folgen die Gebäude dem vorhandenen Gelände in leicht geschwungener Form mit Öffnung zum Grüngürtel nach Westen.

Die Hauptorientierung der 2- bis 3-geschossigen Gebäude (jeweils 4 - 5 Häuser) nach Süden hangabwärts bietet hochwertige Wohnqualität und optimale passive Energiegewinnung.

Die flach geneigten, extensiv begrünten Pultdächer gewährleisten die wünschenswerte Fernsicht (Hauptwohnebene) und sind auch aus ökologischer Sicht sinnvoll (Kleinklima, Regenwasserfilter).

2.2 Gebäudetypologie

Das Gebäudekonzept geht von einfachen Grundbaukörpern mit additiver Gestaltungsvielfalt aus, die eine reizvolle und lebendige Architektur ergeben.

Das „breite“ Haus mit 6,77 m Achsmaß bietet hohen Wohnwert und entspricht den auch für die Bereiche B₁, B₂ und B₃ bereits festgesetzten Mindestgrundstücksbreiten von 6,50 m.

Die Ausnutzung der Topographie mit ebenem Haupteingang im Erdgeschoß und Nutzung des Untergeschosses mit ebenem Ausgang in den Garten bedingt die für diesen Bereich zu treffende Festsetzung III UA mit der Festlegung, daß das Untergeschoß nur 3. Vollgeschoß sein kann. Mit der Übernahme von Ziff. 3.2 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist gewährleistet, daß bei Ausnutzung der 3 Vollgeschosse kein weiteres Nichtvollgeschoß möglich ist.

Die vorgesehene Bauweise bedingt auch, daß wegen der jeweils ebenerdigen Anschlüsse des EG's auf der Eingangsseite und des UG's auf der Wohnseite keine Sockel vorgesehen sind. Daher ist auch eine entsprechende Regelung für das "F" Gebiet im Textteil des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.3 Ökologie

Solaranlagen sind auf der Südseite der Gebäude in Kombination mit einer möglichen Balkonüberdachung bzw. einem Wintergarten zulässig.

Anlagen für Photovoltaik können als Fassadenelement im Obergeschoß vorgesehen werden.

Die Einfachheit der Grundbaukörper, sowie deren Einpassung in die Topographie erlaubt den Erdmassenausgleich auf dem Gelände.

Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

Weitere ökologische Zielsetzungen sind:

- Niedrigenergiebauweise
- Konstruktion, Materialien und Haustechnik sollen dem Niedrigenergiestandard (mind. 25 % besser als WSVO vom 01.01.1995) entsprechen.
- Bau von Regenwasserzisternen
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- autofreier Innenbereich
- Einsatz von Sonnenenergie optional
- Brauchwassernutzung optional

Die o.g. Punkte sind auch Bestandteil der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Der gesamte Änderungsbereich ist als autofreie Zone konzipiert. Dabei erfolgt die innere Erschließung über Wohnwege, die als Geh-, Spiel- und Fahrradwege gestaltet werden sollen. Notverkehr sowie Anlieferungsfunktion (max. Kleinbus) sind dabei in den Wohnwegen möglich.

Die Parkierung (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) erfolgt in den Randbereichen längs der vorhandenen öffentlichen Erschließung in Form von offenen Stellplätzen bzw. berankten Carports mit optisch gliedernden, schattenspendenden Baumpflanzungen. Dabei sind Carports nur an der südlichen Erschließungsstraße zulässig. Sie sind im Zuge der Hochbaumaßnahme einheitlich gestaltet zu errichten

An der Südseite des Gebietes sollen 7 Garagen zugelassen werden, da sie sich topographisch geschickt in den Hang einbinden lassen.

Da der Hang relativ steil ansteigt und ein weiteres Einschleichen in den Hang zu relativ hohen Erdüberdeckungen führen würde, soll als Ausnahme die Errichtung der Garagen im Abstand von 2,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.

Aus gleichem Grund sollen die Carports hier in direktem Anschluß an die öffentliche Erschließung zugelassen werden, wobei aus Sicherheitsgründen seitliche Verkleidungen erst im Abstand von 1,50m zur Vorderseite zulässig sind.

2.5 Grün- und Freiflächen

Abgesehen von den im Plan festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Parkierung werden die im Gesamtplan vorgesehenen Festsetzungen für die privaten Grünflächen auch für den Änderungsbereich übernommen.

3.0 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Füllenschlag" wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht und bewertet, sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe Begründung zum B-Plan vom 27.04.95). Mit der nun vorgesehenen Änderung des Planes ergeben sich keine Verschärfungen in den Eingriffen, sodaß auf eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann.

4.0 Städtebauliche Analyse

Gesamtfläche Änderungsbereich ca.		9.316 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Kispie ca.		1.306 m ²
Nettobauland (inkl. ST) ca.		8.010 m ²
Anzahl Reihenhäuser		40 WE
Anzahl Stellplätze/Carports/Garagen		60 ST

5.0 Kosten der Erschließung (brutto)

Die Kosten der Erschließung belaufen sich auf:

Verkehrsanlagen	ca DM	210.000.-
Entwässerung	ca DM	250.000.-
Wasserversorgung	ca DM	75.000.-

Die Durchführung der Erschließung wird in einem Erschließungsvertrag geregelt und von der Manfred Langen GmbH & CO. KG, Saalburgstr.155, 61350 Bad Homburg übernommen.

6.0 Erforderliche Änderungen, Ergänzungen des Bebauungsplanes zum o.g. Bauvorhaben.

Anmerkung: Das ehemalige Baufeld SO ist in Anlehnung an die sonstige Unterteilung des WA Gebietes als Baufeld F festgelegt worden.

Allgemeiner

Hinweis: Die geänderten Bereiche der Teile A und B der Textlichen Festsetzungen sind durch Einrahmung gekennzeichnet.

A Planungsrechtliche Festsetzungen.

2.1.3 Textergänzung

In den mit „B1“, „B2“, „B3“, „C“ und „F“ gekennzeichneten WA-Gebieten: eine Wohnung pro Wohngebäude oder Reiheneinheit.

2.2 Entfällt

2.3 Tabelle 1 letzte Zeile statt SO WA, F, g, III UA, 0,4, 1,2, PD, 1WE

2.3.1 Textergänzung

.....Ausnutzung zwingen.

Im „F“ Gebiet können der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden. (§ 21a (2) BauNVO).

2.6.1.1 ergänzte Ziffer

III UA

Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Untergeschoss als Vollgeschoss, s. Ziff 3.4.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Auf der Eingangsseite sind außerhalb der überbaubaren Fläche eingeschossige Vorbauten mit einer max. Tiefe von 3,50m zulässig, wobei die Breite in der Summe max. 50% der Hauptgebäuelänge betragen darf.

3.4.1.1 ergänzte Ziffer

Bei zweigeschossiger Bebauung plus Untergeschoss mit besonderer Festsetzung der Geschossanordnung ("III UA", s. 2.6.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.

Skizze im Textteil

Die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche wird im "F" Gebiet als Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt.

3.4.6 ergänzter Text

Diese Vorschrift gilt nicht für das "F" Gebiet.

6.3.1 ergänzte Ziffer

Gemeinschaftscarport, z.B. 6 Carports (s.auch Ziff. 6.6)

GCP 6

6.3.2 ergänzte Ziffer

Gemeinschaftsgarage, z.B. 6 Garagen (s.auch Ziff. 6.6)

GGA 6

6.6 Textergänzung nach dem letzten Absatz

Im "F" Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen als Gemeinschaftsflächen (s. 6.3, 6.3.1, 6.3.1) nur auf den festgesetzten Standorten zulässig. Die ausgewiesenen Garagen und Carports sind in jeweils einheitlicher Bauweise im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu errichten.

6.8 Textergänzung

Als Ausnahme dürfen Garagen im "F" Gebiet an der südlichen Erschließungsstraße um 2,50m zurückgesetzt gegenüber der öffentlichen Erschließung angeordnet werden. Carports sind im "F" Gebiet auf den ausgewiesenen Flächen im direkten Anschluß an die öffentliche Fläche zulässig, wenn die erforderliche Zufahrtsbreite von 5,50m bei 2,50m Stellplatzbreite gewährleistet ist und die seitliche Verkleidung gegenüber der Vorderseite um mindestens 1,0m zurückgesetzt ist.

7.3.1. ergänzter Text

Öffentliche Wohnwege (mit gesondertem Planzeichen)

Hinweis: Die Wohnwege sind im "F" Gebiet als Geh-, Spiel- und Fahrradwege zu gestalten. Notverkehr sowie Anlieferungsfunktion (max. Kleinbus) sind zulässig.

9.2 ergänzter Text

Ihr Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche darf im "F" Gebiet 20% nicht überschreiten.

9.6 ergänzter Text

Pultdachbegrünung: mindestens 60% der Dachfläche, mindestens in Sedumvegetation.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.2.1 ergänzter Text

Pultdächer sind zu mindestens 60% des Gesamtflächenanteils mindestens extensiv zu begrünen (s. auch planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 9.6).

2.3.1 ergänzter Text

Pultdach (3-8°) zulässig (PD)

2.9 Ergänzung der Überschrift: und Vorbauten

2.9.3 Textergänzung

Diese Festsetzung gilt ausdrücklich nicht für das "F" Gebiet.

2.9.4 ergänzter Punkt

Sämtliche Vorbauten vor den nordöstlichen Fassade (Eingangsseite) im Gebiet F sind mit begehbaren Dächern auszustatten, um eine Rettung aus den Obergeschossen zu gewährleisten.

- 3.2 ergänzte Ziffer
Bei der Festsetzung "UA" für die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist das erste (unterste) Vollgeschoß als UG zu gestalten, wenn die zulässige Höchstgrenze ausgenutzt wird (s. auch Ziff 2.6 ff. der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- 6.2 Textergänzung nach dem 1. Absatz
Im Bereich der Bauflächen „B“, „C“ und „F“ sind Einfriedungen.....
8. ergänzte Ziffer
Ökologische Festsetzungen für das "F" Gebiet
- 8.1 Auf der Südseite der Gebäude sind Solaranlagen in Kombination mit einer möglichen Balkonüberdachung bzw einem Wintergarten zulässig. Anlagen für Photovoltaik sind als Fassadenelement im Obergeschoß zulässig.
- 8.2 Der Erdmassenausgleich soll auf dem Gelände vorgesehen werden.
- 8.3 Die Konstruktion, Materialien und Haustechnik sind entsprechend dem Niedrigenergiestandard (mind. 25% besser als WSVO vom 01.01.1995) vorzusehen.
- 8.4 Der Bau von Regenwasserzisternen ist vorzusehen. Die Größe der Regenwasserzisterne hat mindestens 20 Liter pro qm Dachfläche (waagrecht gemessen) zu betragen. Die Versickerung des Regenwassers soll auf den Grundstücken erfolgen. Die Brauchwassernutzung ist zulässig
- 8.5 Der gesamte Innenbereich ist autofrei zu gestalten, wobei Notverkehr, sowie als Ausnahme Anlieferungsverkehr (max. Kleinbus), zulässig ist.

Aufgestellt: Esslingen, 1998-10 01 ha

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Rüter Straße 1
73734 Esslingen

