

Rechtskraft

20. Juni 2006

Stadt Idstein

Bebauungsplan

" Füllenschlag, 2. Änderung"

Begründung

(mit Umweltbericht)

Stand: 22.11.05

(redaktionell 10.05.06)

Planungsstand:

Satzungsbeschluss

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE GbR

Helga und Mathias Uhle
auf dem Acker 25
56379 Winden

Tel 02604 / 1502

Fax 02604 / 5970

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Füllenschlag" beinhaltet auf einer Teilfläche die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser zu errichten. Beim Vollzug des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass an dieser Stelle für diese Bauform kein Bedarf mehr besteht. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Bebauungsplanänderung soll auf den betreffenden Grundstücken die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Die Bebauung soll von einem Vorhabenträger realisiert werden.

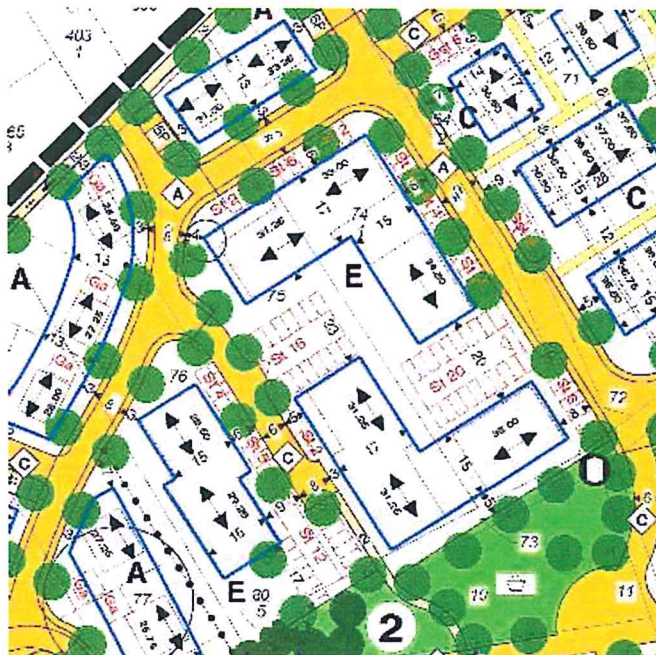
1.2 Planungsrechtliche Situation

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als "Wohnbaufläche" aus.

1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (Fassung 03.03.95) wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ermöglichte die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und setzte dafür überbaubare Grundstücksflächen fest.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Fassung 03.03.95 "Füllenschlag" (ohne Maßstab)

Damit auf diesen Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können, musste der Bebauungsplan geändert werden.

musste der Bebauungsplan geändert werden.

1.3 Erforderliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Das Baugebiet "Füllenschlag" wird im wesentlichen durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Mehrfamilienhäuser sind eher die Ausnahme. Die im Änderungsbereich ursprünglich geplanten Mehrfamilienhäuser waren Ergebnis einer Absprache mit dem Land Hessen, die im Rahmen eines Grundstückstausches getroffen wurde. Das Land wollte Grundstücke für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden sollten.

Das Planungskonzept sah auf diesen Grundstücken vorher Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dieses Konzept wieder aufgenommen.

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgende Maßnahme schaffen:

- Nutzungsänderung im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans:

vorher: acht Mehrfamilienhäuser mit ca. 60 Wohnungen und ca. 90 Kfz-Stellplätzen,
nachher: 15 Einfamilienhäuser mit ca. 25 Wohnungen und ca. 50 Stellplätzen.

2.1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält für das Planungsgebiet, im wesentlichen, die nachfolgenden Festsetzungen (s. dazu auch Ziffer 4 der Begründung):

- Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ;
- Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl, max. Traufhöhe und überbaubare Grundstücksfläche;
- öffentl. Verkehrsflächen,
- Regelungen zur Bepflanzung;

Die Festsetzungen sind in Ziffer 4 ff. begründet.

2.1.3 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Baugebietes "Füllenschlag". Es wird von Verkehrsflächen und Bauflächen begrenzt. Südöstlich befindet sich ein Kinderspielplatz.

2.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 0,75 ha.

Das Vorhaben besteht aus der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das allgem. Wohngebiet hat eine Größe von 0,6 ha. Die Verkehrsfläche ist ca. 0,15 ha groß. Die Flächen sind bereits im Bebauungsplan mit diesen Nutzungen festgesetzt.

Der Bedarf an Grund und Boden wird durch das Vorhaben nicht erhöht.

Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.¹

2.1.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Durch das Vorhaben werden keine Ziele des Umweltschutzes, die in Fachgesetzen und Fachplänen verankert sind beeinträchtigt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Verkehrsflächen sind hergestellt und in Betrieb. Die Bauflächen sind erschlossen.

2.2.2 Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können

Durch die Bebauungsplanung werden Umweltmerkmale nicht beeinflusst.

2.2.2.1 Beeinflussungen des Menschen (Bewohner)

Für den Menschen sind die Wohnumfeldfaktoren (Wohnfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktion, Lärmschutz) von Bedeutung.

Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung verringert sich auch die Beeinflussung der Bewohner auf den angrenzenden Grundstücken.

2.2.2.2 Beeinflussung von Pflanzen

Die Verkehrsflächen sind hergestellt und in Betrieb. Die Bauflächen sind erschlossen. Auf den Bauflächen befindet sich kein wesentlicher natürlich gewachsener Pflanzenbestand.

2.2.2.3 Beeinflussung von wild lebenden Tieren

Es erfolgt keine Beeinflussung.

2.2.2.4 Beeinflussung des Bodens

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Maß der Bodenversiegelung, im Vergleich zum vormals zulässigen Maß, verringert.

¹

Siehe Ziffer 1.2.3 "Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Vorhabens"

2.2.2.5 Beeinflussung von Gewässern

Es erfolgt keine Beeinflussung.

2.2.2.6 Beeinflussung der Luft

Es erfolgt keine Beeinflussung.

2.2.2.7 Beeinflussung des Klimas

Es erfolgt keine Beeinflussung.

2.2.2.8 Beeinflussung der Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung, im Vergleich zum vormals zulässigen Maß, verringert. Es erfolgt deshalb keine Beeinflussung.

2.2.2.9 Beeinflussung von Kulturgütern

Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.2.2.10 Beeinflussung von Sachgütern

Sachgüter werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.2.3 Wechselwirkung der beeinflussten Merkmale

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltmerkmale entstehen.

Das Planungsgebiet liegt in einem vorhandenen Baugebiet mit Wohnnutzung. Wechselwirkungen bestehen aus diesem Grund nicht.

2.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.4.1 Zu erwartende Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Vorhaben

Die Auswirkungen werden sich gegenüber der vorhandenen planungsrechtlichen Situation nicht wesentlich verändern. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich aber verringern.

2.2.4.2 Zu erwartende Auswirkungen bei Nichtdurchführung der geplanten Vorhaben

Durch die Errichtung der ursprünglich geplanten Mehrfamilienhäuser würde sich im Baugebiet eine größere bauliche Dichte ergeben.

2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Bauflächen sind bereits erschlossenes Bauland. Eine Vermeidung der baulichen Nutzung ist deshalb sinnlos.

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung, im Vergleich zum vormals zulässigen Maß, verringert.

Für die Bauflächen und die Erschließungsanlagen wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes "Füllenschlag" hergestellt.

2.2.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Es bieten sich keine alternativen Lösungsvorschläge an.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der techn. Verfahren

Auf der Grundlage der ermittelten Auswirkungen der Planung sind keine technischen Verfahren zur Beurteilung der Umweltwirkung erforderlich.

2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben sind keine Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen erforderlich.

2.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht verdeutlicht, dass durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Umweltwirkungen verursacht werden.

3. Landschaftsplanung

Die Ergebnisse der Landschaftsplanung zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinflusst. Das Maß der baulichen Nutzung und der Grad der Versiegelung verringert sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung.

Aus diesen Gründen ist die für den Bebauungsplan "Füllenschlag" erstellte Landschaftsplanung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auch für die 2. Bebauungsplanänderung gültig.

4. Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans

4.1 Geltungsbereich (s. Ziffer 1.1, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke, für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen waren. Einbezogen wurde die Verkehrsfläche "Elisabeth-Schwarzhaupt-Weg". Sie wird nicht geändert, steht aber in einem räumlichen Bezug zum Änderungsbereich. Innerhalb des Änderungsbereichs werden die auf der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert.

4.2 Art- und Maß der baulichen Nutzung (s. Ziffer 2.0, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

4.2.1 Höchstzulässige Wohnungsanzahl (Ziffer 2.1.3, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Für diese Bauform setzt der Bebauungsplan die maximale Wohnungsanzahl fest. Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern eine Wohnung zulässig. Der Änderungsbereich wurde mit "F" bezeichnet. Die Festsetzung Ziffer 2.1.3 wurde um die Gebietsbezeichnung "F" ergänzt.

4.2.2 Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der Dachform in den einzelnen Gebieten (Tabelle, Ziffer 2.2, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Die Tabelle wurde mit der Festsetzung der Gebietskategorie "F" ergänzt. Diese Kategorie wurde wegen unterschiedlicher Festsetzungen (Dachformen) in F1 und F2 gegliedert. Die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7 entspricht dem jeweiligen Wert der anderen Gebiete mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Ziffer 2.6.5.1, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Im Änderungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Höchstgrenze) zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Regelungen, dass bei Einzel- und Doppelhäusern das letzte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Auf diese Regelung wurde im Änderungsbereich verzichtet. Der Änderungsbereich befindet sich in der Mitte des Baugebietes. Hier war eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Städtebaulich ist in diesem Bereich eine prägende Bebauung erwünscht.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse

4.3.1 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Ziffer 3.1, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Die festgesetzten maximalen Höhen des Erdgeschossfußbodens wurde aus der Höhenlage der ursprünglich geplanten Mehrfamilienhausbebauung entwickelt. Sie wurde der geänderten Grundstücksteilung angepasst.

4.3.2 Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses (s. Ziffer 3.3, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

In den Gebieten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung (Gebietskategorien A, B und C) sind Abgrabungen im Untergeschoss, bei bestimmten Rahmenbedingungen, zulässig. Weil im Änderungsbereich, mit Ausnahme der Reihenhausbauung, die gleichen Bauformen zulässig sind, wurde diese Regelung übernommen.

4.3.3 Trauf- und Firsthöhe (s. Ziffer 3.4.2, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Im Änderungsbereich wurde eine maximale Traufhöhe von 6,50m zugelassen. Sie ist damit um 0,75 m höher als in den übrigen Gebietskategorien mit zweigeschossiger Bauung. Die Firsthöhe bleibt unverändert.

Bautechnisch vereinfacht sich dadurch die Erfüllung von Normen (z.B. Wärmeschutz), die sich in den vergangenen zehn Jahren, seit Aufstellung des Bauungsplans, verändert haben.²

Die Bauungsplanänderung lässt auf einer Teilfläche des Änderungsbereichs auch Pultdächer zu.³ Die zulässige maximale Traufhöhe des höheren Dachteils beträgt 9,75 m und unterschreitet die Firsthöhe des Satteldachs bei einer zweigeschossigen Bauung um 0,50m. Blickt man bergseitig auf die Wohngebäude ergibt sich dadurch ein dem Satteldach ähnliches Gebäudeprofil (Baukörper). Es ist um 1,25 m niedriger als die ursprünglich geplante Bauung.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen und Grundstücksgrößen

4.4.1 Stellung der baulichen Anlagen (s. Ziffer 5.1, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde der geänderten Bauform und der möglichen Grundstücksteilung angepasst. Es handelt sich dabei um die Festlegung der Hauptfirstrichtung.

Weil im Änderungsbereich unterschiedliche Dachformen zulässig sind, wurde die Hauptfirstrichtung einheitlich, parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt.

4.4.2 Größe der Baugrundstücke (s. Ziffer 5.2, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Der Bauungsplan regelt die Mindestgröße von Grundstücken für die Einzel- und Doppelhausbauung. Diese Regelung wurde auch für den Änderungsbereich übernommen, weil hier die gleichen Bauformen zulässig sind.

4.5 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (s. Ziffer 6.6 u. 6.8, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Im Bauungsplan "Füllenschlag" wurden in der Regel die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Das ist im Änderungsbereich nicht erfolgt. Begründet ist diese Vorgehensweise in der bereits fortgeschrittenen Bauung des Gesamtgebietes.

² Die etwas größere Traufhöhe ermöglicht auch Gebäude mit gestaffelten Geschosebenen und größeren Geschoßhöhen.

³ Begründung der Pultdächer siehe Abs. 4.6 der Begründung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits hergestellt worden. Die Bebauung kann mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen, die Grundstücksgrößen können dabei variieren. Sie werden nicht mehr vom Erschließungsträger vorgegeben. Die Garagenstandorte können deshalb nicht endgültig bestimmt werden. Aus diesen Gründen erfolgt in den textlichen Festsetzungen der Hinweis auf die Regelungen der Hessischen Bauordnung zur Festlegung von Standorten für Garagen und Stellplätzen.

4.6 Anpflanzen von Bäumen (s. Ziffer 8.4, Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte der Bäume wurde eine Abweichung zugelassen. Damit besteht die Möglichkeit, die Bäume unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Hauseingängen und Zufahrten zu pflanzen. Wie in Abs. 4.5 dargelegt, können die Grundstücksgrößen variieren und somit die Baumstandorte beeinflussen. Die gewählte Festsetzung stellt sicher, dass die Lage der Bäume zur Straße und deren Anzahl erhalten bleibt.

4.7 Dachformen (s. Ziffer 2.3.1 u. 2.3.2, Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen")

Neben den im Bebauungsplan bereits festgesetzten Dachformen Sattel- und Walmdach sind im Änderungsbereich auch Zeltdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer wurden bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplans zugelassen. Durch die Zulässigkeit von Pultdächern in der mit "F 1" gekennzeichneten Fläche erfolgt eine Überleitung der Gestaltungselemente der 1. Änderung in das Gesamtgebiet.

Zeltdächer ermöglichen quadratische Gebäudegrundrisse, daraus ergeben sich kubische Gebäudeformen die stadtbildprägend wirken.

Der Änderungsbereich liegt in der Mitte des Baugebietes. Durch den Grünzug und die öffentlichen Verkehrsflächen ist seine Abgrenzung und Form deutlich erkennbar. Aus diesem Grund ist eine stadtbildprägende Bebauung erwünscht.

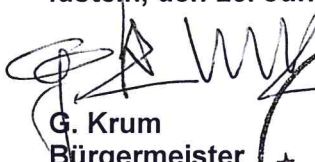
4.8 Festsetzungen zum Gebäudesockel und zur Freiflächengestaltung (s. Ziffer 5.1 u. 6.2 - 6.4, Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen")


In den Gebieten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung (Gebietskategorien A, B und C) wurden Regelungen zur Sockelhöhe und zur Freiflächengestaltung getroffen. Weil im Änderungsbereich, mit Ausnahme der Reihenhäuser, die gleichen Bauformen zulässig sind, wurden diese Regelungen übernommen.

5. Erläuterungen zur Erschließung und Bodenordnung

Das Baugebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in Betrieb. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Idstein, den 20. Juni 2006


G. Krum
Bürgermeister



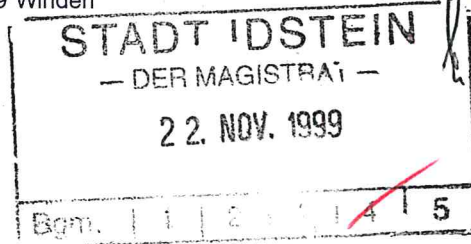
PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau

Prof. Dipl. Ing. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604/1502
Telefax 02604/5970

PLANUNGSBÜRO UHLE
Auf dem Acker 25 56379 Winden

Stadt Idstein
z.H. Frau Zima
Postfach

65510 Idstein




19.11.1999

Besprechung vom 18.11.99

Sehr geehrte Frau Zima,

in der Anlage erhalten Sie die Begründung für die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziff. 1.3 des Bebauungsplanes "Füllenschlag", über die Dachgestaltung.

Mit freundlichem Gruß
PLANUNGSBÜRO UHLE


Prof. Dipl. Ing. M. Uhle

Anlage im Text genannt

*Begründung wegen Dachgerabe
Anwesen Gallop
Konrad-Adenauer Str. 17*

Z,

Bebauungsplan "Füllenschlag"

Begründung zur bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziff. 1.3

"Dachgauben innerhalb der Dachflächen sind nicht gestattet."

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus dem Bebauungsplan "Gänsberg II" entwickelt. Im weiteren Siedlungsgebiet sollten nach dem Gleichbehandlungsprinzip, die gleichen gestalterischen Regeln gelten. Ziel war gemäß §1 (5) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit der hessischen Bauordnung "..... die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes".

Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gänsberg II" wurden Dachgauben ausgeschlossen (s. Ziff. 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

Begründung:

Als der Bebauungsplan "Gänsberg II" aufgestellt wurde, war der 1. Abschnitt des Siedlungsgebietes ("Gänsberg I") kurz vor seiner baulichen Vollendung. Beim Vollzug des Bebauungsplanes wurde festgestellt, daß in Kellergeschossen und Dachgeschossen (unterhalb der Vollgeschoßgrenze der hessischen Bauordnung) zusätzliche Wohnungen errichtet wurden. Das führte bei den Bewohnern der Nachbargebäude zu großem Unmut. Es entstand eine Verdichtung, die der Bebauungsplan so nicht vorgesehen hatte (z.B. Stellplatzangebot). Im Baugebiet "Gänsberg I" konnte beobachtet werden, das bei Zulässigkeit von Dachgauben auch der Spitzboden zu Wohnzwecken genutzt wurde. Gestalterisch entstanden für das Ortsbild untypische Dachstrukturen.

Deshalb wurde für den Bebauungsplan "Gänsberg II" die Forderung erhoben, eine ähnliche Entwicklung auszuschließen. Der Bebauungsplan Gänsberg II enthält deshalb Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen (s. Ziff. 2), unter anderem auch zu Abgrabungen im Untergeschoßbereich (s. Ziff. 2.1.4).

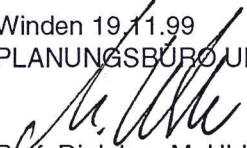
Damit sollte verhindert werden, das im Sockelgeschoß, über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinaus, Wohnungen entstehen können.

Für das Dachgeschoß wurden ebenfalls Regelungen getroffen.

Für Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) und Doppelhäuser wurde eine IIA - Geschossigkeit ermöglicht. Dabei ist das letzte Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten. Es wurde eine größere Traufhöhe zugelassen und Zwerchgiebel. Dafür wurden Dachgauben ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wurde den Bauherren ermöglicht im Dachraum ein "vollwertiges" Wohngeschoß zu errichten. Die Anordnung von Zwerchgiebeln ermöglicht im Dachraum senkrechte Fenster, den Einbau von Balkonen und eine großzügige Raumgestaltung. Dachgauben wurden ausgeschlossen, weil bei der IIA - Geschossigkeit dafür keine Notwendigkeit besteht. Bei einem hohen Drempe (bzw. der zulässigen Traufhöhe) können Dachgauben nicht gebaut werden. Ergebnis dieser Festsetzungen sind harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild eingefügte Dachstrukturen.

Bei den Mehrfamilienhäusern wurde das gleiche Ziel verfolgt.

Winden 19.11.99
PLANUNGSBÜRO UHLE


Prof. Dipl. Ing. M. Uhle