

STADT IDSTEIN/TAUNUS  
BEBAUUNGSPLAN GÄNSBERG

Forst - Vorderlenzen - Jeckelsgraben - Gänsberg

BEGRÜNDUNG

---

1. Begründung aus der Stadtentwicklung
2. Sicherungsnachweis für die Erschließung für die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Versorgung mit Energie
3. Erläuterung
4. Quantität
5. Bodenordnung
6. Kosten und Finanzierung

1. Begründung aus der Stadtentwicklung

Für die Gebiete "Forst - Vorderlenzen - Jeckelsgraben - Gänsberg" wurde bereits in den Jahren 1970/71 auf der Grundlage des seinerzeitigen Flächennutzungsplanes Idstein (Kern) ein Bebauungsplan aufgestellt. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde eine Baulandumlegung eingeleitet. Während der Baulandumlegung stellte sich heraus, daß bestimmte Festsetzungen des Planes auf erheblichen Widerstand der betroffenen Grundstückseigentümer stießen; darüberhinaus ergab eine Überprüfung der Verfahrensvorgänge, daß ein gravierender Verfahrensmangel vorlag, der ein rechtsverbindliches Zustandekommen des Planes verhindert hatte.

Da die Planung auch städtebaulich teilweise überholt war und die Erschließungskonzeption die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit teilweise vermissen ließ, beschloß die Stadtverordnetenversammlung am 18.9.75 anstelle der Wiederholung des Verfahrens eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Im gleichen Zeitraum erfolgte die Aufstellung eines Gesamtflächennutzungsplanes, eines Stadtentwicklungsplanes und eines Generalverkehrsplanes. So konnten die Arbeiten an dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf in die übrigen Planungsebenen eingebettet werden. Es ist somit sichergestellt, daß die Bebauungsplan-konzeption aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und der Stadtentwicklungsplanung entwickelt und die Auswirkungen der Bauleitplanung im Verkehrskonzept berücksichtigt wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gänsberg" werden die Ziele der Regionalplanung beachtet. Der Regionale Raumordnungsplan sieht für das Gebiet der Kernstadt Idstein die Ausweisung von Bauflächen für ca. 1.400 Wohneinheiten mit einer Gesamtgröße von 47 ha vor. Das Baugebiet "Gänsberg" stellt einen Teil dieser auszuweisenden Flächen dar. Der genauere Nachweis über die Ausweisung künftiger Wohnbauflächen in Idstein und deren Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung erfolgt ausführlich im Erläuterungsbericht zum Gesamtflächennutzungsplan Idstein.

2. Sicherungsnachweis für die Erschließung

für die Ver- und Entsorgung mit Wasser,  
Versorgung mit Energie

- 2.1 Die Verkehrserschließung ist über die vorhandene Heftricher Straße, die Landesstraße [REDACTED] L 3023 gewährleistet. Sie ist anbaufrei belassen worden. Die zwei Kreuzungspunkte werden in Übereinstimmung mit dem Straßenneubauamt ausgeführt.
- 2.2 Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Bau des Hochbehälters Galgenberg hinsichtlich des Versorgungsdruckes gesichert, das erforderliche Trinkwasservolumen steht durch das Verbundsystem mit dem Wasserbeschaffungsverband Rhein - Main - Taunus zur Verfügung.
- 2.3 Die Entwässerung des Gebietes durch den Anschluß an den Hauptsammler und die geplante Kläranlage des Abwasserverbandes Idstein. Während der Hauptsammler im Wörsbachtal nahezu fertiggestellt ist, wird mit dem Bau der Kläranlage im Januar 1977 begonnen.
- 2.4 Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Kraftwerke und ist durch ausweichende Kapazitäten gesichert.
- 2.5 Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Erdgas werden derzeit Verhandlungen mit Versorgungsträgern geführt.

### 3. Erläuterung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Verkehrskonzept

Die das Planungsgebiet durchschneidende Trasse der Landesstraße L 3023 bleibt in ihrem Verlauf unbeeinflusst. Sie erhält die beiden Erschließungskreuzungen des Gebietes: die Kreuzung "Am Tiergarten/Höhenweg" und eine ca. 260 m östlich gelegene Kreuzung der Erschließungsstraße in Höhe des bestehenden Gänsbergweges und dessen Verlängerung nach Norden. Beide Kreuzungen werden mit Linksabbiegespuren aufgeweitet und ergeben somit klare Maschenweiten des Erschließungsnetzes.

Innere Erschließung der beiden Teilgebiete:

Südliches Gebiet

Die optimale Linie der Entwässerungsführung zum vorhandenen Schmutzwasserversammler "Am Tiergarten" bedingt die Straßenführung inmitten des Gebietes in annäherndem Höhenlinienverlauf: mit Steigung 1:150 für Straße und Kanal (Kanalüberdeckung 2 - 3 m, maximal 5,0 m Überdeckung am auslaufenden Höhenweg). Auf dieser Kanalführung, die als zu optimieren vorgegeben war, wird sinnvollerweise die Wohnsammelstraße angelegt, in der Mitte durch zwei Wendehämmer getrennt und durch eine Überlaufstelle für wichtige Dienste (Müll, Feuerwehr etc) verbunden, um eine Rennstrecke für Mopeds u.ä. zu unterbinden. Diese Schleife stellt die Haupteerschließung des südlichen Gebietes dar.

Die Fortsetzung der Siedlung zwischen Bermbacher Weg und Feldbergweg wird zunächst von der übrigen Gebietserschließung abgehängt, um keine "Schleichwege" für den stadteinwärts gerichteten Verkehr über die Wohnstraße dieses Gebietes zu schaffen. Richtungsverkehr führt über den Bermbacher Weg ins Gebiet und über Feldbergweg wieder zurück. Die Verbindung zum großen Erschließungsring ist über den verlängerten Feldbergweg berücksichtigt.

### Nördliches Gebiet

Das nördliche Gebiet ist durch Straßenschleifen erschlossen, die konsequent zwischen den beiden Kreuzungen mit der L 3023 eingehängt sind. Durch die entsprechende Ausweisung von Verkehrsflächen zum nördlichen Rand des Baugebietes hin wird die Möglichkeit offengehalten, nach dem Bau der Nordumgehung B 275 Idstein das Baugebiet von dem herabgestuften Straßenstück der B 275 her zu erschließen bzw. eine Erschließung des Geländes nördlich des Baugebietes vornehmen zu können.

## 3.2 Bebauung

### 3.2.1 Südliches Gebiet

Das südliche Gebiet wird durch eine muldenförmige Hanglage ausgeprägt. Zur Verwirklichung eines gebietseigenen Charakters sind an dieser Hangzone Reihen- und Kettenhäuser mit abgewinkelten Endtypen entwickelt worden. Diese Anordnung mit den talwärts ausgerichteten Giebelwänden soll auch aus der Sicht des Stadtkernes von Idstein als Siedlungsrand sichtbar und unverwechselbar werden.

Auch die übrigen vorgeschriebenen Giebelausrichtungen talwärts zur Stadt sollen in der Höhe gestaffelte Siedlungskulisse erzeugen und gegenseitige Durch- und Überblicksbeziehung gewährleisten.

Östlich des Gänsbergweges sind Gehöftformationen mit Erschließungskosten von 75-83 % der normalen Kosten angesetzt worden, die die errechneten Erschließungskosten für das ganze Gebiet reduzieren.

Südlich des Feldbergweges ist nochmals ein solches Gehöft angesetzt, um auch dort die Verkehrs- und Versorgungserschließungsinvestitionen beidseitig zu nutzen.

### 3.2.2 Nördliches Gebiet

Im mittleren Gebiet wird ein großer Block in großer, erschließungssparender Anlage vorgesehen mit mittlerer Gehöftbildung. Die Gärten addieren sich zum größeren Gebäudeabstand und zur kostensparenden Erschließungsform im topographisch bevorzugten Gebiet der Stadteinsicht und der Weitsicht zum Taunusgebirge.

Östlich des Gänsbergweges und seiner nördlichen Fortsetzung ist als sparsame Erschließungsform das Siedlungsgehöft als kleine Nachbarschaft in Reihung vorgesehen.

Die Bebauung entlang der verlängerten Straße "Am Tiergarten" wird mit dem topographisch vorbereiteten Rondell ein Merkmal besonderer Aufmerksamkeit und Orientierung werden.

### 3.3 Öffentliche Grünflächen und Fußwegverbindungen zur Stadt und private Gemeinschaftsanlagen als Grünflächen

#### 3.31 Südliches Gebiet

Die breite öffentliche Grünfläche nördlich entlang des Bermbacher Weges mit Spielplatz führt zur Stadt. Diese grüne Wegführung wird zum fußläufigen Erschließungsmotiv, das verkehrsfrei auch über die Wohnsammelstraße geleitet, die dort durch die zwei Wendepunkte unterbrochen wird. Durch das Netz der 3,5 m breiten Fußwege werden diagonale Verbindungen in Richtung Stadt hergestellt.

Im Verlauf dieser Fußwege sind platzförmige Aufweitungen als Kleinkinderspielplätze ausgewiesen. Im Bereich der "Gehöfte" sind zusätzliche Gemeinschafts-Anlagen als Grünflächen zu unterhalten.

#### 3.32 Nördliches Gebiet

Am Waldrand ist eine größere öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen, auf der auch ein Bolzplatz möglich ist, da das dort fast ebene Gelände ausreichend Abstand von der Bebauung hat.

Fußwegverbindungen führen diagonal durch das Gebiet zur Stadtverbindung "Am Tiergarten". Zusätzlich wurde im Waldhang nördlich des Forstamtes eine Treppenanlage mit geruhssamer Serpentinewegführung vorgeschlagen und nachrichtlich eingetragen.

Kleinkinderspielplätze sind in diesem Gebiet wegen der größeren Grundstückszuschnitte entbehrlich. Im Bereich der östlichen "Gehöfte" sind wie im südlichen Gebiet Gemeinschaftsanlagen als Grünflächen zu unterhalten.

#### 3.4 Sonstige Maßnahmen : Lärmschutzwälle

Die Dämme beidseitig der Landesstraße L 3023 dienen der Schallabweisung gegenüber den angrenzenden Wohngebieten. Sie werden aus Baugrubenaushub aufgefüllt, mit Mutterboden abgedeckt und mit Gräsern und niedriger Bepflanzung angelegt. Es sind öffentliche Grünflächen und als Straßenbegleitgrün zu unterhalten.

Basisbreite der Dämme ist 6 m, Kronenbreite mindestens 1 m Höhe nach angrenzender Bebauung nicht unter 2,0 m.

4.	<u>Quantitative Planauswertung</u>			
4.1	<u>Gesamtes Plangebiet</u>		209.300 qm	
	davon Landesstraße L 3023		8.300 qm	
	Bruttobauland		201.000 qm	100 %
	Verkehrsflächen		32.000 qm	16 %
	Öffentliche Grünflächen		10.000 qm	5 %
	Privates Bauland		159.000 qm	79 %
	= Baugrundstücke + Gemeinschaftsfreianlagen + Gemeinschaftsgaragen			
4.2	Größe des mittleren Grundstückes	$159.000/238 =$	668 qm	
4.3	Ausgewiesene Häuser und Grundstücke			
	Freistehende Einzelhäuser	183		
	Doppelhäuser	16		
	Kettenhäuser	39		
		<hr/>		
		238		
	Zahl der Grundstücke	<hr/>	238	

5. Bodenordnung

Zur Bodenordnung ist die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens gem. § 45 ff BBauG erforderlich. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 70.000,-DM und werden aus der Abschöpfung des Umlegungsvorteiles (Flächenbeitrag gem. § 58 BBauG) gedeckt.

6. Kosten und Finanzierung

für die Durchführung des Bebauungsplanes

6.1	Kosten aus der Umlegung	70.000,- DM
6.2	Entwässerung	1.620.000,- DM
6.3	Wasserversorgung	670.000,- DM
6.4	Straßenbau und Beleuchtung	3.000.000,- DM
	Lärmschutzwälle	105.000,- DM
6.5	Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze	170.000,- DM
	gesamt	<u>5.635.000,- DM</u>

Detaillierte Aufschlüsselung der Kostenansätze in besonderer Aufstellung

Finanzierung

- zu 6.1 die Kosten werden aus der Abschöpfung des Umlegungsvorteiles gedeckt (s.5.).
- zu 6.2 diese Kosten werden aus Anschlußbeiträgen gemäß den Anschluß- und 6.3 beitragsatzungen der Stadt Idstein gedeckt.
- zu 6.4 Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird satzungsgemäß und 6.5 zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gem. § 123 ff BBauG gedeckt. 10 % des Erschließungsaufwandes werden aus Mitteln der Stadt Idstein finanziert, die notwendigen Finanzmittel werden entsprechend den vorgesehenen Erschließungsabschnitten in die entsprechenden Haushaltspläne der nächsten Jahre eingesetzt.

STADT IDSTEIN/TAUNUS  
BEBAUUNGSPLAN GÄNSBERG

Forst - vorderlenzen - Jeckelsgraben - Gänsberg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

1. Geltungsbereich

Diese textlichen Festsetzungen gelten für den Bebauungsplan  
der Stadt Idstein

" Gänsberg "

(Forst - Vorderlenzen - Jeckelsgraben - Gänsberg).

Er umfaßt den Teil der Stadt Idstein, der im Plan zeichnerisch  
festgelegt ist.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Ist eine der Festsetzungen durch GRZ, GFZ, Geschößzahl und überbaubare Fläche (infolge Baulinien und Baugrenzen) höher ausgewiesen, als sie tatsächlich infolge der anderen Festsetzungen ausgenutzt werden kann, so ist die Festsetzung maßgebend, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt.
- 3.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des §21a(2) Bau NVO hinzuzurechnen.
- 3.3 Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen (§21a(3) Bau NVO).
- 3.4 Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (s. jedoch 8.2).

4. Bauweise

- 4.1 In der offenen Bauweise sind
- 4.11 die Baumasken (= zulässige überbaubare Grundstücksfläche, durch Baugrenzen oder Baulinien begrenzt) frei vor den Nachbargrenzen gelegen.
- 4.12 oder die Baumasken (s. 4.11) sind mit einem Garagenabstand von 3,5 m von der Nachbargrenze festgelegt (Garagenabstand).
- 4.13 Als Kettenhäuser sind Baumasken ausgewiesen, die einseitig an der Grundstücksgrenze gegen die nachbarliche Baumasken und auf der anderen Seite mit den Garagen/Stellplätzen gegenseitig/einseitig angrenzen.

- 4.2 In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet .
- 4.3 Als Sonderform gemäß §22(4) wurde eine Hausgruppe nördlich angrenzend an den Feldbergweg ausgewiesen, deren Baumasken jeweils an der Grundstücksgrenze an die nachbarliche Garage anstoßen.
5. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen
- 5.1 Überbaubar ist generell nur die durch Baulinien und/oder Baugrenzen umschriebene Grundfläche und die ausgewiesene Stellplatz/Garagenfläche. Letztere jedoch nur für den nachgewiesenen Stellplatzbedarf.
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14(1) Bau NVO sind nur als zusätzliche Garagen insoweit zulässig (s. Pkt. ~~7~~.33), als sie für die zugelassene Nutzung auf dem eigenen Grundstück erforderlich werden.
6. Baulinien und Baugrenzen, Garagenvorplätze
- 6.1 Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, eingebaute Garagen usw. darf bis 1,0 m Tiefe zugelassen werden, jedoch nur bis auf maximal 1/3 der Haupt-Baukörperlänge.
- 6.2 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen der Art wie Pkt. 6.1 ist bis 1,50 m zulässig, jedoch nur bis auf maximal 1/3 der Haupt-Baukörperlänge.

- 6.3 Garagen dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Gemeinschaftsgaragen dürfen direkt auf den aufgeweiteten Geh-/Fahrweg münden, soweit dieses im Plan ausgewiesen ist.

## 7. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen derselben

- 7.1 Die für die Nutzung des Grundstückes notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf eigenem Grundstück zu erstellen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten eigenen Bedarf und Umfang zulässig. Bei der geschlossenen Reihenhausbebauung sind auch Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und zulässig.
- 7.2 Reine Garagengeschosse sind nicht zulässig, d.h. Vollgeschosse, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterbringung notwendiger Stellplätze dienen.
- 7.3 Die notwendigen Stellplätze oder Garagen gem. Pkt. 7.1 sind auf dem eigenen Grundstück zu erstellen und zwar zuerst:
- 7.3.1 entweder innerhalb der ausgewiesenen Baumasse
  - 7.3.2 oder auf der ausgewiesenen Garagen-Fläche
  - 7.3.3 erst bei weiterem nachgewiesenem Bedarf oder auf Grundstücken, auf denen keine Garagenmasse ausgewiesen ist: als Nebenanlage im Sinne Pkt. 5.2
- 7.4 Ist die Garagen-Fläche an der Nachbargrenze ausgewiesen, kann die Garage dennoch innerhalb der Baumasse des Wohnhauses errichtet werden. Wird der ausgewiesene Platz an der Nachbargrenze nicht benutzt, verfällt damit nicht das Recht des Nachbarn, an seiner entsprechenden benachbarten Stelle seine Garage oder Stellplatzfläche zu errichten oder zu benutzen. Hat ein Grundstück an beiden seitlichen Nachbargrenzen eine Garagen-Fläche ausgewiesen bekommen, dürfen auf ihm zwei Garagen dort gebaut werden, ebenso bei größerer einseitiger Garagenfläche.
- 7.5 Gemeinschaftsgaragen auf Gemeinschaftsanlagen dienen nur dem notwendigen Stellplatzbedarf der Grundstücke, denen sie zugehören.

6.3 Garagen dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Gemeinschaftsgaragen dürfen direkt auf den aufgeweiteten Geh-/Fahrweg münden, soweit dieses im Plan ausgewiesen ist.

7. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen derselben

7.1 Die für die Nutzung des Grundstückes notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf eigenem Grundstück zu erstellen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten eigenen Bedarf und Umfang zulässig. Bei der geschlossenen Reihenhausbebauung sind auch Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und zulässig.

7.2 Reine Garagengeschosse sind nicht zulässig, d.h. Vollgeschosse, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterbringung notwendiger Stellplätze dienen.

7.3 Die notwendigen Stellplätze oder Garagen gem. Pkt. 7.1 sind auf dem eigenen Grundstück zu erstellen und zwar zuerst:

7.3.1 entweder innerhalb der ausgewiesenen Baumasse

7.3.2 oder auf der ausgewiesenen Garagen-Fläche

7.3.3 erst bei weiterem nachgewiesenem Bedarf oder auf Grundstücken, auf denen keine Garagenmasse ausgewiesen ist:  
als Nebenanlage im Sinne Pkt. 5.2

7.4 Ist die Garagen-Fläche an der Nachbargrenze ausgewiesen, kann die Garage dennoch innerhalb der Baumasse des Wohnhauses errichtet werden. Wird der ausgewiesene Platz an der Nachbargrenze nicht benutzt, verfällt damit nicht das Recht des Nachbarn, an seiner entsprechenden benachbarten Stelle seine Garage oder Stellplatzfläche zu errichten oder zu benutzen.

Hat ein Grundstück an beiden seitlichen Nachbargrenzen eine Garagen-Fläche ausgewiesen bekommen, dürfen auf ihm zwei Garagen dort gebaut werden, ebenso bei größerer einseitiger Garagenfläche.

7.5 Gemeinschaftsgaragen auf Gemeinschaftsanlagen dienen nur dem notwendigen Stellplatzbedarf der Grundstücke, denen sie zugehören.

Idstein, den 31. Januar 1977

Der Magistrat  
der Stadt Idstein

I. V.



Hofmann  
Erster Stadtrat