

Stadt Idstein, Kernstadt

Begründung zum Bebauungsplan "In der Eisenbach" 7. und 8. Änderung

Planstand: 20.06.2017

Bearbeiter

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Dipl.-Ing. Bauwesen (FH) Birgit Roeßing

Inhalt

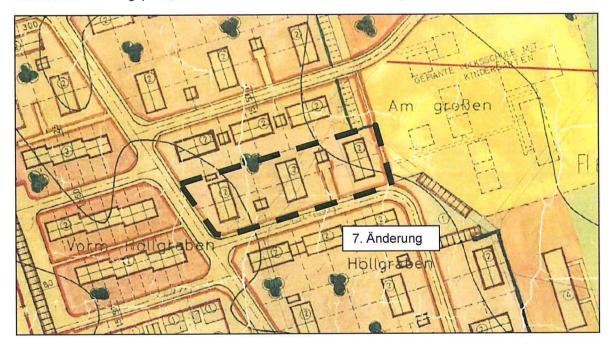
1		Vorbemerkungen	1
	1.1	1 Veranlassung und Planziel3	
	1.2	2 Räumlicher Geltungsbereich5	,
	1.3	3 Übergeordnete Planungen5	;
2		Inhalt und Festsetzungen7	•
	2.1	1 Art der baulichen Nutzung7	,
	2.2	2 Maß der baulichen Nutzung	,
3		Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)
4		Verkehrserschließung)
5		Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	l
	5.1	.1 Eingriffsregelung	1
	5.2	.2 Umweltprüfung11	1
	5.3	.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 11	1
6		Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz12	1
7		Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Baugrund	3
8		Immissionsschutz	3
9		Denkmalschutz	3
10)	Sonstige Infrastruktur	3

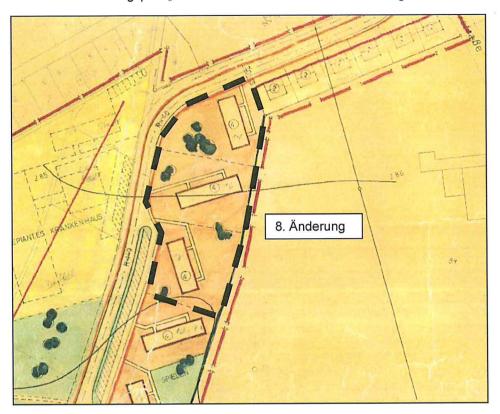
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Idstein ist aufgrund der günstigen und attraktiven Verkehrsanbindung und der im Stadtgebiet vorhandenen guten Infrastruktur ein nachgefragter Wohnstandort und sieht sich daher stetig mit der Nachfrage an Wohnraum konfrontiert. Die Stadt Idstein ist hierbei grundsätzlich darum bemüht, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem kommunalen Selbstverständnis einer nachhaltigen Städtepolitik, den Wohnraumbedarf durch Maßnahmen der Innentwicklung zu befriedigen. Für die beiden Geltungsbereiche der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes besteht nun seitens der Stadt Idstein die Möglichkeit durch eine bauliche Nachverdichtung, auf Anlass projektbezogener Anfragen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Planungsrechtlich befinden sich die beiden Teilgeltungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In der Eisenbach" aus dem Jahr 1964. Der Bebauungsplan weist für die beiden Planbereiche ein Allgemeines Wohngebiet mit vergleichsweiser strenger Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen aus. Im Vollzug des Bebauungsplanes hat sich daraus, besonders im Umfeld der 8. Änderung, Geschosswohnungsbau der 60er Jahre entwickelt.







Ausschnitt Bebauungsplan "In der Eisenbach" - Bereich 8. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "In der Eisenbach" steht dem Planziel, im Zuge einer baulichen Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, gegenwärtig entgegen. Zu nennen ist hier insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Aus diesem Grund bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich "In der Eisenbach" zu ermöglichen, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.11.2016 die Aufstellung der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes "In der Eisenbach" beschlossen. Zur Ausweisung gelangt weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Darüber hinaus werden die Parameter bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche angepasst.

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 im bereits bebauten Siedlungszusammenhang eine bauliche Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum ermöglicht werden soll. Die Größe des Plangebietes der 7. Änderung beträgt rd. 0,27 ha und der Geltungsbereich Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden

der 8. Änderung rd. 0,58 ha. Die Bebauungspläne stehen in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang. Bei einer Gesamtfläche von rd. 0,85 und einer zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,4 wird der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha jedoch 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. 4.3).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen im südwestlichen Kernstadtbereich von Idstein. Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst hierbei die Flurstücke 212, 213, 214 und 215 der Flur 65 und besitzt eine Flächengröße von rd. 0,27 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig mit 3 Wohngebäude und den zugehörigen oberirdischen Garagen und Stellplätzen bebaut. Das Gebiet wird von allen Seiten durch Wohnbebauung umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die Flurstücke 93, 94, 95/2 und 95/1 der Flur 65 und besitzt eine Flächengröße von rd.0,58 ha. Das Plangebiet ist ebenfalls durch drei Bestandsgebäude mit den zugehörigen oberirdischen Garagen und Stellplätzen sowie Grünanlagen geprägt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Gehölzstrukturen vorhanden. Das Plangebiet wird in nördliche, südliche und westliche Richtung von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließt sich das Flächenareal des Kalmenhofes an.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt die Plangebiete als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO steht die Bauleitplanung der Flächendarstellung nicht entgegen und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist neben der Flächendarstellung des Plangebietes im Regionalplan Südhessen auch das Ziel Z 3.4.1-9 beachtlich, demgemäß in Abhängigkeit vom Siedlungstyp ein Dichtewerte der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten sind.

Das Ziel der Raumordnung Plansatz 3.4.1-9 hat folgenden Wortlaut:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 20.03.2014, 4 C 448/12.N, folgerichtig den verbindlichen Nachweis der Einhaltung der Zielvorgabe eingefordert.

Mit Datum vom 04.07.2016 hat das Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen eine Arbeitsanleitung zur Prüfung der Einhaltung der regionalplanerischen Dichtewerte an die Hand gegeben. Hierin wird dargelegt, dass in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte zu erkennen sein muss. Dabei ist eine sog. worst-case-Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird. Das hierbei anzuwendende Prüfschema umfasst u.a. die Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps, die Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären, die Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums sowie weitere Punkte.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat mittlerweile in seiner Entscheidung vom 13.10.2016, 4 C 962/15.N bezüglich der Thematik der Dichtewerte jedoch ausgeführt, dass der Senat die Auffassung vertritt, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerische Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierten Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung zwar auch private Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder sogar aufheben. Allerdings setzt dies voraus, dass für die Planung hinreichend gewichtige und städtebauliche Allgemeinbelange bestehen. Diese städtebaulichen beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Befugnisse des Eigentümers einschränken, da das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigen Belangen gehört.

Bei den vorliegenden Planbereichen der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes "In der Eisenbach" handelt es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern um eine Überplanung bereits vorhandener Baugebiete im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der aus dem Jahr 1964 stammende Bebauungsplan trifft keinerlei Festsetzungen im Hinblick auf die im Plangebiet zulässige Anzahl an Wohneinheiten. Es handelt sich wie dargelegt, um eine Überplanung eines bereits bebauten Gebietes und es liegen keine städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange vor, die eine Festsetzung bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, gleichbedeutend mit einer Einschränkung für die Eigentümer, rechtfertigen würden, um den Pauschalangaben der Dichtewerte gemäß Regionalplan Südhessen Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wird von der Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Darüber hinaus kann auch auf eine weitergehende Prognose über die Dichtewerte im Rahmen der Begründung verzichtet werden. Dem aufgeführten Urteil schlussfolgernd, ist die vorliegende Bauleitplanung daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt die beiden Teilgeltungsbereiche als Wohnbaufläche Bestand dar. Diese wird für den Teilgeltungsbereich der 8. Änderung mit dem Symbol Elektrizität überlagert. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht der Bebauungsplan der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des in Kap. 1.1 dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltungen.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO sind darüber hinaus auch Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

Die aufgrund der Bestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden die regelmäßig flächen-, stör- und verkehrsintensiven Nutzungen, die im Widerspruch zu dem städtebaulichen Entwicklungsziel der städtebaulichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum stehen, von dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die sonstigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) sind als Ausnahme zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Vorgaben zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf GRZ = 0,4 festgesetzt und orientiert sich hierbei an den Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich des Versiegelungsgrades für Allgemeine Wohngebiete. Im Sinne der baulichen Nachverdichtung soll mit der Grundflächenzahl von 0,4 eine möglichst hohe Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke gewährleistet werden.

Aus Gründen der Vollständigkeit sei auf die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Möglichkeiten zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä. verwiesen. Ergänzend hierzu wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden darf. Durch die geplante bauliche Nachverdichtung, einhergehend mit der Möglichkeit zusätzlicher Wohneinheiten sind die Belange des ruhenden Verkehrs besonders zu berücksichtigen, da ein wildes Parken im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden soll. Durch die zulässige Überschreitung kann ein positiver Anreiz für die Errichtung von Tiefgaragen gesetzt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird für den Bereich der 7. Änderung auf GFZ = 0,8 und für den Geltungsbereich der 8. Änderung auf GFZ = 1,2 begrenzt und nimmt damit Bezug auf Grundflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für den Teilgeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf Z=II festgesetzt. Dies trägt der im Planumfeld vorhandenen Wohnbebauung Rechnung, so dass sich die künftige Bebauung auch weiterhin in das vorhandene Orts- bzw. Straßenbild einfügen wird.

Für den Teilgeltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird analog des Rechtsplan für die Bestandsgebäude die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = IV festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Topografie und einer homogenen Höhenentwicklung wird für den geplanten Gebäudekomplex die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf Z = III festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (OK_{Geb})

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht abschließend der planerischen Intention zur Gliederung des Gebietes, da die Vollgeschossdefinition keine max. Höhe eines Vollgeschosses beinhaltet. Da eine Höhenbegrenzung zur Integration der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam ist, beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Festsetzungen zur zukünftigen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung.

Für den Teilgeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "In der Eisenbach" wird die Oberkante Gebäude auf max. 11,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante Fichtenweg, gemessen lotrecht in der Gebäudemitte auf dem jeweiligen Bau-

grundstück. Die Oberkante Gebäude darf durch technische Aufbauten wie bspw. Antennen überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante Gebäude entspricht in etwa der im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen. Aufgrund der vorhandenen Topografie wird der Fichtenweg als unterer Bezugspunkt definiert, damit sich die Gebäudehöhen der geplanten Wohngebäude anhand des Höhenverlaufs der Erschließungsstraße entwickeln und sich somit in die Umgebungsbebauung einfügen.

Für den Teilgeltungsbereich der 8. Änderung wird ebenfalls eine maximale Oberkante Gebäude festgesetzt. Diese wird absolut in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für die drei im Bestand vorhandenen Gebäude erfolgt die Höhenfestsetzung bestandorientiert und berücksichtigt dabei das vorhandene Gelände bzw. der Höhenverlauf der städtischen Straße "In der Eisenbach". Demgemäß entwickelt sich die Gebäudehöhe von 301,0 m ü NHN bis zu 298,0 m ü NHN entlang der Erschließungsstraße. Für den geplanten Gebäudekörper wird die maximal zulässige Oberkante Gebäude auf 297,0 m ü NHN festgelegt. Dies entspricht etwa 11 m über dem Gelände und ist ausreichend dimensioniert eine Bebauung von 3 Vollgeschossen zu ermöglichen.

Des Weiteren wird für beide Planbereiche festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten bis zu max. 1,0 m zulässig ist.

Durch die vorgenommene Höhenfestsetzung wird gewährleistet, dass der Gebietscharakter durch die vorhandene um 90 Grad versetzte Riegelstruktur weiterhin zu Geltung kommt und lediglich durch ein Punkthaus ergänzt wird, dass bezüglich der Höhe hinter den Bestandsgebäuden zurückbleibt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Für den Bereich der 7. Änderung erfolgt dies flächenhaft, wobei zu den angrenzenden Verkehrsflächen ein Abstand von 5 Metern eingehalten wird. In nördliche und östliche Richtung wird die Baugrenze auf 3 Meter festgesetzt, was dem Mindestabstand nach den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung entspricht. Der Nachweis der Einhaltung der Abstandbestimmungen ist auf der Genehmigungsebene im Vollzug des Bebauungsplanes für das konkrete Einzelvorhaben zu führen. Die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt dem Planziel Rechnung, durch eine bauliche Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gewährt den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung und Stellung der geplanten Gebäudekörper.

Für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes "In der Eisenbach" erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert. Die sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resultierenden Stellung der Gebäude in Form einer 90 Grad versetzten Riegelstruktur bleibt somit auch weiterhin bestehen. Für eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich wird ergänzend zu den drei im Bestand vorhandenen Gebäuden ein zusätzliches Baufenster festgesetzt, das die Errichtung eines modernen Gebäudes für Eigentums- und/oder Mietswohnungen ermöglicht. Durch die bestandsorientierte Ausweisung und des auf den Neubau eines Gebäudekomplexes ausgerichteten Baufensters soll dem besonderen Charakter der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der im Planumfeld vorhanden Baustruktur Rechnung getragen werden, was zudem der städtebaulichen Zielvorstellung des Ursprungsbebauungsplanes "In der Eisenbach" entspricht.

Neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Zudem gilt für oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), dass sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen in einem Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig sind.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen mit einer Erdauflage von mind. 0,5 m zu versehen und intensiv zu begrünen sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Kernstadt von Idstein und des durch eine Wohnbebauung geprägten Umfelds werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächer, Einfriedungen und der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer:

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 35° sowie Flachdächer. Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in roten und dunkeln Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig.

Einfriedungen:

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 10 m² oder 1 Strauch je 2 m².

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Kernstadt von Idstein und ist in nur wenigen Fahrminuten über die städtischen Erschließungsstraßen an die Bundestraße 275 (B 275) und die Autobahn 3 (A3) und somit an das übergeordnete Straßennetz günstig angebunden. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist über die städtischen Straßen "In der Eisenbach" und "Fichtenweg" gesichert. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes wird es geringfügig zu einer Zunahme der Verkehrsmengen kommen. Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im angrenzenden Straßennetz sind hierbei jedoch nicht zu erwarten.

In unmittelbarer räumlicher Nähe befinden sich jeweils im Bereich der Plangebiete Bushaltestellen, die über vorhandene straßenbegleitende Gehwege fußläufig erreichbar sind. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr.

5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

5.1 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 Bebauungsplanes 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.

5.2 Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. 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.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

7. Änderung: Das Plangebiet ist von Wohnbebauung, Garagen, Parkplätzen, Vielschnittrasen und Heckenstrukturen geprägt. Insgesamt liegen drei Grundstücke im Geltungsbereich. Auf dem mittleren Grundstück befindet sich eine stark heruntergeschnittene Nadelbaumgruppe. Die Hecken und Sträucher im Plangebiet setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

Buddleja spec.

Sommerflieder

Forsythia × intermedia

Forsythie

Prunus avium

Vogelkirsche

Prunus laurocerasus

Kirschlorbeer

Rhododendron spec.

Rhododendron

Ligustrum vulgare

Liguster

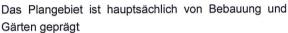
Mahonia spec.

Mahonien

llex aquifolia

Stechpalmen







Blick auf die Bebauung des Plangebietes vom Fichtenweg

8. Änderung: Das Plangebiet ist von mehrstöckiger Wohnbebauung, Garagen, Parkplätzen, Vielschnittrasen, Heckenstrukturen und Gehölzen geprägt.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird als Kinderspielplatz genutzt, hier befinden sich ein Sandkasten, Spielgeräte und Sitzbänke. Diese sind umgeben von einer Fichtengruppe, einer Linde (Stammdurchmesser 40-50 cm, tief beastet) und zwei Bergahornen. Hiervon ist einer 4-stämmig mit je ca. 40 cm Stammdurchmesser, der andere ist dreistämmig; zwei dieser Stämme haben einen Stammdurchmesser von 40-50 cm, der dritte Stamm besitzt Baumhöhlen und hat einen Stammdurchmesser von ca. 30 cm. Auf dem südlichen Grundstück wurden außerdem eine Birke (Stammdurchmesser 60-70 cm, südwestlicher Rand), eine Fichte (Stammdurchmesser ca. 50 cm), eine Zwetschge mit abstehender Rinde und eine Konifere notiert. Ein kleiner Lesesteinhaufen befindet sich im südöstlichen Bereich.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich eine Birke (Stammdurchmesser 50-60 cm), eine Kirsche und zwei Feldahorne (Stammdurchmesser je ca. 40 cm).

Für die Gehölzgruppen und Hecken auf der Planfläche wurden folgende Arten notiert:

Acer campestre

Feldahorn

Buxus sempervirens

Gewöhnlicher Buchsbaum

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus spec.

Hartriegel

Ligustrum spec.

Liguster

Prunus avium

Vogelkirsche

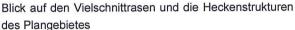
Rubus.

Brombeere

Rosa spec.

Rose







Das Plangebiet ist derzeit mit drei mehrstöckigen Wohnbebauungen bebaut

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine geringe (Vielschnittrasen, überbaute Bereiche) bis mittlere (Gehölze, insbesondere Bergahorn mit Baumhöhlen) Bedeutung zu, so dass durch die nur teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind

Artenschutzrecht

Es liegen zwar keine direkten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter¹ Arten im Plangebiet vor, doch sind Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere der siedlungstypischen Zwergfledermaus, durchaus möglich. Vorkommen allgemein häufiger europäischer Vogelarten sind aufgrund des Vorhandenseins von Gebäuden, Bäumen und Sträuchern generell anzunehmen. Zur Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 BNatSchG sollten daher generell die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Baufeldfreimachung (einschl. Rodung von Gehölzen) ist zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden/brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar (Berücksichtigung der Verbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Vor der Fällung von Höhlenbäumen ist zur Eingriffsminimierung auch im Winter eine Kontrolle auf überwinternde Tierarten (z.B. Bilche) mittels Endoskopkamera zu empfehlen.
- Rechtzeitig vor dem Abriss von Gebäuden ist durch einen Fachgutachter auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten (gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse).

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überprägt und großflächig versiegelt. Natürliche Bodenprofile sind nicht zu erwarten, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Planfläche liegt in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb

¹ Als "planungsrelevant" werden vorliegend alle europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand, alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten zusammengefasst.

der vorgeschlagenen Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes "Kalmenhofbrunnen" des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Ge- und Verbote der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind zu beachten.

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Trinkwasserbrunnen

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5716-309 "Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattelbachtal" in über 2,5 km östlicher Entfernung. Es befindet sich kein Vogelschutzgebiet in einem Umkreis von mehreren Kilometern.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Belange von Wohnen bzw. Siedlung der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. 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.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Aufgrund seiner Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet keine nennenswerte klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Vielmehr handelt es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades um einen klimatisch stark vorbelasteten Bereich.

6 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserableitung

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung ist für das Plangebiet sichergestellt. Wesentliche 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.

Des Weiteren ist ein Hinweis bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplanes. Demgemäß gilt: Die Brauchwassernutzsysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen, Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild "kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

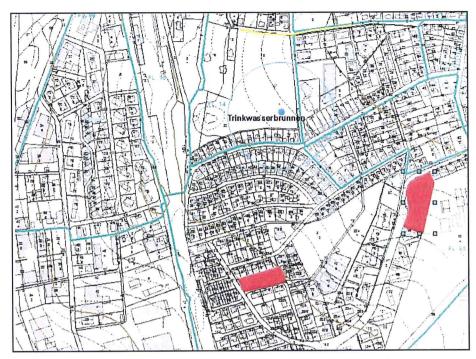
Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung direkt nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der vorgeschlagenen Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes "Kalmenhofbrunnen" des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Ge- und Verbote der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind zu beachten.



(Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)



(Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

In Bezug auf den Kalmenhof-Brunnen, der sich etwa 350 m nördlich bzw. nordwestlich der Planbereiche befindet führt das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie auf, dass der Brunnen auch für die öffentliche Trinkwasserversorgung von Idstein genutzt wird. Der Brunnen ist 80m tief und erschließt Kluftgrundwasser aus Tonschiefern und Grauwackenschiefern, due ab ca. 6 m Tiefe unter tonig-lehmigen Deckschichten anstehen. Das Einzugsgebietsgebiet des Grundwassers erstreckt sich weit nach Süden bis Niederseelbach. Der Brunnen ist sehr ergiebig, da er gut durchlässige ausgedehnte Kluftzonen erschließt.

Weiter wird ausgeführt, dass die Grundwasser schützenden Deckschichten im Planumfeld mit Mächtigkeiten von ca. 5 – 7 m anzunehmen sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Bodeneingriffe bis unter die Deckschichten zu qualitativen Beeinflussungen des Grundwassers führen (z.B. Trübung und Verkeimung infolge Erdarbeiten, Baugrubenaushub, Tiefgründungen mit Pfählen, Erdwärmesondenbau, Brunnenbau, Mineralölverunreinigungen durch Kraft- und Schmierstoffe usw.), die sich auf den Trinkwasserbrunnen auswirken können. Daher wird empfohlen, auf Bodeneingriffe zu verzichten welché die grundwasserschützenden Deckschichten durchörtern und nicht in den Grundwasserleiter einzugreifen. Voraussichtlich ist eine Tiefenbegrenzung von etwa 4 m erforderlich. Die vertretbare Eingriffstiefe ist im Rahmen objektbezogener Baugrunderkundungen zu ermitteln. Der Beginn von Bohrarbeiten, Erd- und Gründungsarbeiten ist dem Nutzer des Trinkwasserbrunnens rechtzeitig mitzuteilen.

Zur Berücksichtigung der Thematik des Kalmenhof-Brunnens im Vollzug der Bauleitplanung ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die aufgeführten Belange entsprechend berücksichtigt.

7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Baugrund

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.

Baugrund

Bezüglich der geologischen Baugrundverhältnisse weist das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nach den geologischen Karten von Hessen die Planbereiche im Ausstrich von stellenweise tiefreichend verwitterten Tonschiefern des Unterdevons liegen, die von bindigen Deckschichten überlagert sind. Diese können stark setzungsfähig sein. Daher ist auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten. Es werden zudem objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. Baugrubenabnahmen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Für einen Teilbereich des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits eine geotechnische Untersuchung² durchgeführt.

Gemäß den Ergebnissen unserer Baugrunduntersuchung kann die sehr einheitlich ausgebildete Schichtenfolge im Bereich des Bauvorhabens zusammenfassend wie folgt beschrieben werden: Unterhalb der bestehenden Flächenbefestigungen sind zunächst lehmige Auffüllungen mit vereinzelten Bauschuttlagen anzutreffen. Unterhalb dieser Auffüllungen folgen, bis in die Endteufen unserer Bohrungen, Hanglehmschichten mit geringen Kiesbeimengungen. Die Basis der Hanglehmschichten wird nach unseren regionalgeologischen Kenntnissen durch den anstehenden Festgesteinssockel aus stark geschiefertem und oberflächennah verwittertem Tonschiefer mit Grauwackeneinschaltungen gebildet, welcher aufgrund seiner Tiefenlage im Rahmen unserer Baugrunduntersuchung jedoch nicht aufgeschlossen werden konnte.

Bezüglich der anstehenden Grundwasserverhältnisse wird Folgendes aufgeführt:

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens konnte bis in eine Tiefe von 6,00 m unter Gelände kein Grundwasser angetroffen werden. Gleichzeitig ist den Baugrundschichten insgesamt nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit zuzuschreiben, die mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert zwischen kf ≤ 1E-08 und ≤ 1 E-06 m/s anzusetzen ist. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der Baugrundschichten ist, unter Beachtung der Vorgaben gemäß DIN 18195-1 :2011-12, demnach die Gefahr von Staunässebildungen bereits innerhalb der oberflächennahen Baugrundschichten nicht gänzlich auszuschließen. In Bezug auf das zu planende Abdichtungskonzept des Bauvorhabens ergeben sich vor diesem Hintergrund erhöhte Vorgaben zum Schutz der erdberührenden Gebäudeteile gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser, sofern die Gründungsebene nicht mittels eines wasserdurchlässig zu konzeptionierenden Bodenaustauschs, einer gesonderten Verfüllung der Arbeitsräume, in Verbindung mit einer unterhalb der Gründungsebene zu verlegenden Dränage, ausreichend und dauerhaft entwässert werden kann. Nur sofern eine ausreichend und dauerhaft funktionierende Entwässerung der Gründungsebene sichergestellt werden kann, könnten oberflächennahe Staunässebildungen im Rahmen der noch zu erarbeitenden Abdichtungskonzeption unberücksichtigt bleiben.

In Bezug auf das zu planende Abdichtungskonzept der projektierten Gebäude ergeben sich demnach erhöhte Vorgaben zum Schutz der erdberührenden Gebäudeteile gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser nach Abs. 9 DIN 18195-6:2011-12, bzw. gemäß der DAfStb-Richtiinie nach dem System einer "Weiße Wanne". Demnach müssen auch alle Durchdringungen der Bodenplatte und der aufgehenden Untergeschosswände wasserdicht ausgebildet werden.

-

² Kern Geolabor, 55576 Sprendlingen: Geotechnischer Bericht

Zur Berücksichtigung der aufgeführten Belange wie bspw. die Ausführung von Kellergeschossen als "Weiße Wanne" ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Empfehlung zur Verwendung von Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Es wird daher empfohlen Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

9 Denkmalschutz

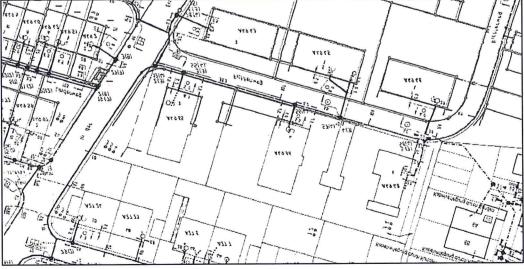
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Sonstige Infrastruktur

Deutsche Telekom

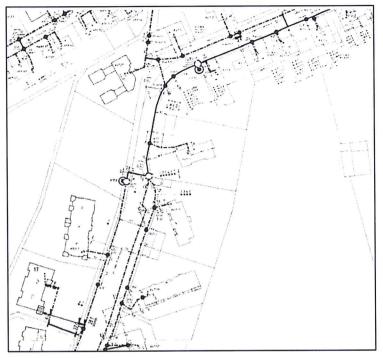
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die nachfolgend dargestellt sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Plangebiet 7. Änderung



ohne Maßstab

Plangebiet 8. Änderung



ohne Maßstab

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen derzeit nicht bekannt.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

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