

STADT IDSTEIN/TAUNUS

Anlage 1

zur Satzung über den Bebauungsplan für das Baugebiet

"In der Eisenbach"

Begründung und weitere Baugestaltungsverschriften zum Bebauungsplan
gem. § 9 BBauO vom 23.6.1960

Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.7.1963

Idstein/Ts., 29. Juli 1963

Der Magistrat:



Der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein/Taunus weist das Gebiet "In der Eisenbach" als Baugebiet für Wohnzwecke aus. Das Gelände liegt am Südtail des bebauten Stadtgebietes und ist in seiner topographischen Beschaffenheit und Lage zu den Himmelsrichtungen besonders geeignet als bevorzugtes Wohngebiet. Hervorzuheben ist die Lage zum ausgewiesenen Industriegebiet westlich der Eisenbahn, für welches ein Anschluss an das Stadtgebiet erforderlich ist. Für die Stadt Idstein besteht ein akutes Bedürfnis für die Erschließung und Bebauung dieses Wohngebietes.

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Idstein betrug am 4.6.1964 = 8043 Einwohner (am 1.1.1963 = 8366 Einwohner). Als Ausbauziel sind bis zum Jahre 1975 = 12000 Einwohner vorgesehen.

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der gemäß §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufgestellte Bebauungsplan für das Baugebiet "In der Eisenbach" der Stadt Idstein besteht aus den

Bebauungsplan - Bebauung und Baugestaltung (Bl. Nr. 1)

Als technische Ergänzungspläne, jedoch nicht als rechtliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes werden anschließend die Unterlagen für die Erschließung aufgestellt:

Strassenplanung - Lageplan (Bl. Nr. 2)

" Höhenplan (Bl. Nr. 3)

" Querschnitte (Bl. Nr. 4)

" Strassenbefestigung und

Einzelheiten der Strassenentwässerung sowie der

Wasserversorgung im Flangebiet (Bl. Nr. 5, 6),

so dass dann alle Erschließungsmaßnahmen zur Baureifmachung der Baugrundstücke vorliegen.

2. Inhalt und Rechtswirkungen des Bebauungsplanes

2.1. Bindung der Bauaufsichtsbehörde

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes mit der Erklärung der Signaturen auf diesem Plan ist maßgebend für die Handhabung der Bauaufsichtsbehörde. Sie ist auch bindend für die zur Verwirklichung der Planabsichten zu treffenden Bodenordnungsmassnahmen sowie die Ordnung der Bebauung.

2.2. Übertragung von Plan in die Wirklichkeit

Für die Übertragung in die Wirklichkeit sind die in Bebauungsplan eingezeichneten Strassenbegrenzungen, Baulinien, Baugrenzen, Flurstücksgrenzen sowie die angegebenen Masse für die Strassenbreiten und die Krümmungshalbmesser der Strassenachsen (R) bindend.

Maßgebend für die Absteckung der technischen Einzelheiten der Erschließungsstrassen, Fahrbahnneigungen, Gehwege sind die technischen Ergänzungspläne (Bl. Nr. 2 und folgende).

2.3. Bebauung

Der Bebauungsplan stellt die Anordnung der Baukörper dar, wobei in einzelnen festgelegt wird für

die Einfamilienhäuser: die Baulinie, auf welcher gebaut werden muss; die Baukörper selbst sind nicht festgelegt

die Reihenhäuser
Doppelhäuser

Mehrfamilienhäuser: die Baulinie, gleichzeitig als Begrenzung der Baukörper

die Hochhäuser: die Baugrenzen

die Ladenzeile: die Baugrenzen
(nach § 9 (1) 1 h) des BausG)

Im Plangebiet ist die Errichtung von 302 neuen Wohnungen möglich, wobei 196 Wohneinheiten auf Geschosswohnungen in viergeschossigen Mehrfamilienhäusern entfallen, 64 Wohneinheiten auf Geschosswohnungen in achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern, 68 Wohneinheiten auf Einfamilien-Reihenhäuser, 161 Wohneinheiten auf Einzel- und Doppelhäuser und 8 Wohnungen auf Bungalowtypen. In der Ladenzeile und Gaststätte sind zusätzlich 3 Wohnungen vorgesehen.

Von den 302 Wohneinheiten sind 184 Wohneinheiten als Familienheime ausgewiesen. Dieser Anteil kann durch Kaufeigentum in Mehrfamilienhäusern erhöht werden.

Die im Planungsgebiet ausgewiesene Fläche beträgt 18,30 ha; eingeschlossen in dieses Gebiet ist eine Grünfläche mit 2,83 ha, die als allgemeine Grünfläche erhalten bleiben soll und 2 Grundstücke des Gemeindebedarfs für Kindergärten, Krankenhaus oder Altersheim ausweist.

Es verbleibt als Bruttobauland 15,63 ha, in denen für öffentliche Verkehrsflächen 2,80 ha für Strassen, Sonderplätze, Wege und öffentliche Parkplätze vorgesehen sind.

Nettobauland ist somit 12,85 ha; das ergibt je Wohneinheit im Durchschnitt $\frac{12,85 \text{ Nettoland}}{502 \text{ Wohneinheiten}} = 255 \text{ m}^2$

2.4. Baugebietsausweisung

Das Flangebiet ist auf katasterantlicher Grundlage dargestellt. Die Flangebietsgrenze deckt sich mit den derzeitigen Flurstücksgrenzen. Das innerhalb des Flangebietes abgegrenzte Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (gem. § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Juni 1962). Dieses Gebiet wird von der Stadt Idstein nach Massgabe der vorhandenen Mittel und Bedürfnisse aufgeschlossen.

3. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Massnahmen zur förmlichen Umlegung oder Grenzregelung sind im Flangebiet voraussichtlich nicht erforderlich, da das Flangebiet überwiegend Eigentum des Planungsträgers, der Stadt Idstein, wird und die Restflächen durch freihändigen Erwerb oder Tausch in die Verfügung der Stadt kommen können. In Zuge der Neu-parzellierung des Baugebietes werden die öffentlichen Verkehrsflächen gesondert ausgewiesen; sie bleiben im Eigentum der Stadt.

4. Ordnung der Bebauung

4.1. Für die Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken ist der Bebauungsplan massgebend. Dachform und Traufenrichtung sind verbindlich dargestellt.

4.2. Es ist offene Bauweise mit ein-, zwei- und viergeschossiger Bebauung vorgeschrieben; ferner Einfamilien-Reihenhäuser und 2 sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser; letztere nicht höher als 22 m vom Gelände bis obersten Fussboden gemessen. Die vorgeschriebene Geschossezahl ist zwingend.

Nebengebäude sind überall nur eingeschossig zulässig; rückwärtige Gebäude sind unzulässig. Als Nebengebäude sind nur Garagen für Kraftfahrzeuge nach der Bestimmung in § 12 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.6.1962, Abstellräume und dgl. zugelassen. Eine Ausnahme gilt nur für den Backraum der zugelassenen Bäckerei (Ladenhalle) und das Schlachthaus für die Metzgerei.

5. Baugestaltung

5.1. Als Dachform für die Hauptgebäude der Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser ist im Baugebiet ein Satteldach mit 30° Neigung als untere Grenze und als Höchstgrenze eine Firsthöhe von 3 m vorgeschrieben. Der Dachausbau wird gestattet, jedoch ohne Dachaufbauten (Gaupen) und Kniestock.

5.2. Für die Mehrfamilienhäuser, Hochhäuser, Bungalowhäuser, Ladenzeile und Gaststätte sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 7° vorzusehen.

5.3. Die Nebengebäude sind flach abzudecken.

5.4. Im Bebauungsplan sind besondere Einfriedungsgrenzen dargestellt. In den Grundstücksteilflächen zwischen diesen Grenzen und den Strassenfluchtlinien dürfen Grundstückseigengrenzungen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Die Einfriedung selbst soll aufeinander abgestimmt sein, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen.

5.5. Erwünscht ist die Bepflanzung mit Bäumen, wie im Bebauungsplan angegeben.

5.6. Die Farbe der Dachdeckung aller Gebäude muss braun oder schiefergrau sein.

6. Angaben zur Erschliessung folgen mit Abgabe der Strassen- und Erschliessungspläne. Hierbei werden insbesondere die Kosten überschläglich ermittelt, die der Stadt durch diese städtebauliche Massnahmen entstehen.