

Idstein - Bebauungsplan LÖHERPLATZ

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Vollgeschosse

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse gilt bis zur Traufe. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschob zugelassen werden, wenn der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Dabei kann die festgesetzte Geschobflächenzahl um die zusätzlich entstehende Geschobfläche erhöht werden.

2. Art der Nutzung

Gemäß § 1 (7) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt festgelegt:

Besondere Wohngebiete (WB)

Erdgeschoss: Wohnungen,
Läden,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Schank- und Speisewirtschaften,
sonstige Gewerbebetriebe.

Obergeschosse: Wohnungen,
ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
sonstige Gewerbebetriebe.

Alle anderen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung § 4 a (2) und (3) sind nicht zugelassen.

Mischgebiete (MI)

Erdgeschoss: Wohnungen,
Läden,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Schank- und Speisewirtschaften,
sonstige Gewerbebetriebe.
Anlagen für Verwaltungen, sowie für
kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche Zwecke.

7,00 m	EG	- 4,20 m	Geschoßhöhe
	OG	- 2,80 m	Geschoßhöhe
		7,00 m	Traufhöhe

Außerdem wurde gegenüber der Erstfassung die Fläche für die Tiefgarage nach Süden verlängert, so daß auch die geplante Zufahrt miteinbezogen ist. Vorsorglich ist hier im Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um die Ein- und Ausfahrt optimal anlegen zu können, die schwierige Planung aber erst im Entwurfsstadium ist. Danach steht auch fest, welche Flächen begrünt werden.

Büro Dr. Schirmacher & Partner
Pro-Sp

19. 11. 1990

H. Kaune

IDSTEIN - BEBAUUNGSPLAN LÖHERPLATZ

Erläuterung zur 1. Änderung

Die jetzige Fassung, genehmigt 1986, stammt im wesentlichen aus dem Jahre 1984. Damals, d.h. vor nunmehr sechs Jahren, bestanden über die künftigen Nutzungen nur pauschale Vorstellungen.

Seitdem gab es zahllose Diskussionen und Verhandlungen, aus denen sich allmählich das heutige Programm herauskristallisierte. Im wesentlichen verfolgt es drei Ziele:

1. Stärkung des Mittelzentrums
2. Erweiterung des Wohnungsangebotes
3. Aufwertung der Stadthalle

Planungsrechtliche Bauvorschriften (z.B. Mindestgeschoßhöhen etwa für Einkaufsmarkt oder Hotel) erfordern eine Abstimmung der Bauhöhen und Bautiefen.

Die neuen Zahlen gehen aus der folgenden Gegenüberstellung hervor:

<u>Traufhöhen</u>	<u>alt</u>	<u>neu</u>
Nordblock II	5,80 m	7,00 m
III	8,30 m	9,80 m
Südblock III	8,30 m	9,80 m

<u>Bautiefen</u>	<u>alt</u>	<u>neu</u>
Nordblock	10 - 12 m	12 - 14 m
Südblock	11 - 19 m	15,5 m

Berechnungsbeispiele Traufhöhe

9,80 m	=	EG	- 4,20 m	Geschoßhöhe
		1. OG	- 2,80 m	Geschoßhöhe
		2. OG	- 2,80 m	Geschoßhöhe
			9,80 m	Traufhöhe