



STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM **GRÜNORDNUNGSPLAN**

10. Änderung / Qualifizierung Bebauungsplan NassauViertel „Plangebiet W 9“

BEGRÜNDUNG

Projekt: S 620/12

Stand: Juni 2013

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.
Tel. 069 / 78 88 28 Fax: 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

im Auftrag von

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Frankfurter Strasse 39, 65189 Wiesbaden
Tel. 0611 / 3411 / 0 Fax: 0611 / 3411 / 3299 E-Mail: info@dsk-gmbh.de

Stand: 10.06.2013

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Lage und Größe des Änderungsbereichs	6
4.	Bestand	6
5.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	6
5.1	Planungskonzeption	6
5.2	Bebauung	7
5.3	Verkehr	11
5.4	Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung	11
5.5	Lärmschutz	14
5.6	Ver- und Entsorgung	14

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 09.02.2012 die Aufstellung der 10. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes NassauViertel beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf das Plangebiet W 9. Ein Bauträger beabsichtigte hier 20 Reihenhäuser, aufgeteilt in drei Hausgruppen, zu errichten. Eine geänderte Fassung des Bebauungsplanes wurde im Frühjahr 2012 in das Verfahren gegeben. Im Sommer 2012 zeichnete sich jedoch ab, dass es für die Planungskonzeption mit Reihenhäusern ohne reale Grundstücksteilung und mit gemeinschaftlicher Sammelstellplatzanlage keine ausreichende Anzahl von Kaufinteressenten gab. Aufgrund dieser Entwicklung trat der Bauträger von seinem Vorhaben zurück. Die Stadt Idstein verzichtet ihrerseits auf einen Satzungsbeschluss der 10. Änderung.

Ein neues Planungskonzept eines anderen Bauträgers sieht nun vor, eine Bebauung mit Doppelhäusern und kleinen Hausgruppen zu realisieren. Im Gegensatz zum Vorgängerprojekt werden die Grundstücke geteilt und die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Das Plangebiet ist im einfachen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Bebauung soll die Nachfrage nach Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern befriedigt werden. Im Segment des Einfamilienhausbaus besteht im NassauViertel derzeit kein Angebot mehr.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.April 2013 (BGBl. I S. 734, 741 ff.)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.März 2005 (GVBl.I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.Dezember 2011 (GVBl.I, S. 786)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Neufassung vom 15.Januar 2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.Dezember 2012 (GVBl.I, S. 590)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.Dezember 2010 (GVBl. I S. 549)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 05.September 1986 (GVBl. I S.270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.November 2012 (GVBl. I S. 444)

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes NassauViertel erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes durchgeführt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt. Insofern sind auf formaler und inhaltlicher Ebene naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtungen nicht anzustellen. Die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Nördlich grenzt die Bebauung des Saarbrücker Platzes, westlich der Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg, südlich die Maximilianstraße und westlich der Usinger Weg an.

Die Fläche verfügt über eine Größe von ca. 4. 079 m².

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist rechtlich, im Sinne der Festsetzungen eines „einfachen“ Bebauungsplanes, als Allgemeines Wohngebiet gesichert.

Das NassauViertel ist insgesamt durch Lärm vorbelastet. Neben den Verkehrssträngen der Bundesbahn und der B 275 ist hier vor allen Dingen die höhergelegene Autobahn A3 eine Lärmquelle. Das Gebiet liegt in einem niedrig belasteten Lärmpegelbereich (*LPB 56 - 60 db(A)*).

Die äußere Erschließung ist durch den Ausbau der Maximilianstraße, des Usinger Weges und des Fürstin-Henriette-Dorothea-Weges gesichert. Für die Umsetzung der Planung ist ein zusätzlicher Erschließungsweg entlang der nördlichen Gebietsgrenze erforderlich.

Die Fläche liegt derzeit brach und wird jährlich gemäht.

5. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

5.1 Planungskonzeption

Das Planungskonzept des Bauträgers sieht vor, entlang der Maximilianstraße 6 Doppelhaushälften zu errichten. Im rückwärtigen Blockbereich sind, als abschirmende Bebauung gegenüber den Geschosswohnungsbauten am Saarbrücker Platz, zwei Reihenhausgruppen mit je vier Einfamilienhäusern geplant. Sofern sich die Reihenhäuser nicht vermarkten lassen sollen hier alternativ Doppelhäuser entstehen.

Die Häuser sind als zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss in Flachdachbauweise geplant. Das aufgehende Staffelgeschoss befindet sich jeweils auf der Nord-

seite. Die Dachterrassen sowie die Terrassen im Erdgeschoss sind Richtung Süden ausgerichtet.

Die Erschließung der Doppelhaushälften im Plangebiet W9 A erfolgt über Zuwege / Zufahrten von der Maximilianstraße bzw. vom Usinger Weg und dem Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg aus. Zur Erschließung der Reihenhäuser im Plangebiet W9 B wird die Neuanlage eines zusätzlichen Wohnweges erforderlich.

Die Höhenentwicklung der Bebauung folgt der vorhandenen Topographie mit ansteigendem Gelände von Südosten in Richtung Nordwesten.

5.2 **Bebauung**

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung folgt die Planung den Vorgaben der bauleitplanerisch bereits qualifizierten Wohngebiete W 1 – W 8 und W 10. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

Rechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässige Ausnahmen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet W 9 A wird analog zur gegenüberliegenden Bebauung im Plangebiet W 1 festgelegt. In der Übergangszone zum Geschosswohnungsbau des Saarbrücker Platzes (Plangebiet W 9 B) ist eine dichte, abschirmende Reihenhausbauung vorgesehen. Aufgrund der teilweise geringen Grundstücksgrößen ist hier eine Erhö-

hung der städtebaulichen Vorgabewerte der GRZ von 0,4 auf 0,5 und der GFZ von 0,8 auf 1,0 geboten. Für Anlagen nach § 19 wird eine maximale Überschreitung der GRZ auf 0,8 zugelassen.

Rechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung	Geschosszahl max. = II
W 9 A	GRZ max. = 0,4 GFZ max. = 0,8
W 9 B	GRZ max. = 0,5 GFZ max. = 1,0

Die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4. BauNVO kann wie folgt überschritten werden:

- In den Plangebiet W 9 B, W 11 u. W 12 bis zu einer GRZ von 0,80

Im Plangebiet W 9 B wird entsprechend der Zielvorgabe eine offen Bauweise für Hausgruppen oder Doppelhäuser, entlang der Maximilianstraße (W 9 A) eine offene Bauweise für Doppelhäuser festgesetzt.

Rechtliche Festsetzungen

Bauweise	
W 9 A	Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
W 9 B	Offene Bauweise, nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig

Der Abstand der Baugrenze zur Maximilianstraße beträgt, entsprechend dem benachbarten Plangebiet W 10 A, 5 m.

Rechtliche Festsetzungen

Überbaubare Flächen	Baufenster mit Baugrenzen
---------------------	---------------------------

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf das Planungskonzept mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach. Die Höhe der Gebäude über OK Fußboden Erdgeschoss beträgt ca. 9 m. Aufgrund der topographischen Situation ist es erforderlich Sockel auszubilden, die bis zu einem Meter über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen können.

Die zulässigen Höhen beziehen sich im Bebauungsplan allgemein auf die angrenzenden Verkehrsflächen.

Rechtliche Festsetzungen

Höhen der baulichen Anlagen

Definition des unteren Bezugspunktes

Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Die Bezugshöhe ist durch Interpolation der im Plan angegebenen Höhen in m über NN zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, sind die Verkehrsflächen, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend.

Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Dachgestaltung

Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen orientieren sich an den Gebieten, in denen Flachdächer oder geringere Dachneigungen zulässig sind. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind demnach Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung und Dachform

In den Plangebieten GE1, G 3, M 1, M 6, M 7, M 9, W 9 A, W 9 B, W 11 und W 12 sind zulässig:

- > Haupt- und Nebengebäude
 - Dachneigung 0° - 25°
 - Pult- oder Flachdächer

Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptgebäude, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonnenenergienutzungen beansprucht werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Das Planungskonzept sieht vor die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Reihenhäuser im Plangebiet W 9 B sollen Stellplätze und Carports vor den Eingangsfassaden errichtet werden. Alternativ ist bei den Eckgrundstücken auch eine Anordnung im seitlichen Grenzabstand möglich. Im Plangebiet WA 9 A sollen die Garagen oder Carports grundsätzlich zwischen den Doppelhäusern angeordnet werden. Auf den Eckgrundstücken (Usinger- und Fürstin-Henriette-Dorothee-Weg) werden Garagen oder Carports entlang der Grenze des nördlichen Grundstücks ermöglicht. Der erforderliche 2. Stellplatz kann im Plangebiet WA 9 A vor den jeweiligen Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

Die Gebäudefassaden der Häuser in dem Plangebiet W 9 A, sollen sich zur Maximilianstraße ruhig und offen gestaltet präsentieren. Vor diesem Hintergrund ist auf die Errichtung von raumbildenden Nebenanlagen entlang der Straße zu verzichten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze, Garagen

Allgemein gilt:

Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

W9 A und B

Kennzeichnung von Flächen für Garagen und Carports

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

Einschränkend sind in dem

- Plangebiet M 3
Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den überbaubaren Flächen und der Maximilianstraße
- Plangebieten W 9 A
Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Pergolen und Überdachungen in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche der Maximilianstraße

nicht zulässig.

Gestaltung entlang der Maximilianstraße

In bezug auf die angestrebte Gestaltung entlang der Maximilianstraße sind neben dem Verzicht auf Nebenanlagen, einheitliche Einfriedungen mit Mauern vorgesehen. Die Regelungen sollen jedoch im Rahmen der Kaufverträge getroffen werden. Zusätzliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich.

5.3 Verkehr

Die Erschließung der geplanten Reihenhäuser macht es erforderlich, einen neuen Wohnweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes anzulegen. Der Weg verbindet den Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg mit dem Usinger Weg. Die Verkehrsführung erfolgt in Form einer Einbahnstraße (Mischverkehrsfläche). Die Ausbaubreite beträgt 5,5 m. Nördlich grenzt ein 2 m breiter Streifen mit öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen an.

Rechtliche Festsetzungen

Erschließungswege

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

5.4 Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 2002. In der Eingriffsermittlung wurden die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ-Kennwerte zuzüglich der maximal zulässigen Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) berücksichtigt. Insofern konnte bereits damals eine abschließende Ausgleichsplanung aufgestellt werden. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Itzbachau wurden bereits ab 2002 vollständig umgesetzt. Die Baumpflanzungen im Plangebiet erfolgten und erfolgen sukzessive nach Baufortschritt.

Da die überplante Fläche seinerzeit mit der maximalen Ausnutzung berücksichtigt wurde, bestehen keine weiteren Ausgleichserfordernisse. Hinsichtlich der Begrünung von Dächern und Fassaden bestehen folgende Regelungen:

Rechtliche Festsetzungen

Fassadenbegrünung

An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer/gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.

Pflanzliste

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	Clematis vitalba
Bergrebe	Clematis montana
Wein	Vitis vinifera
Pfeifenwind	Aristolochia durior
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Kletterrosen	Rosa hybr.

Je nach Standort (Lichtverhältnisse) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser

Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.

In den übrigen Plangebieten sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

Innerhalb des geplanten Parkstreifens sollen 6 Straßenbäume gepflanzt werden, die neben den allgemeinen Wohlfahrtsfunktionen auch die Funktion als Sichtschutzkulisse zwischen der Einfamilienhausbebauung und der Bebauung am Saarbrücker Platz übernimmt. Empfehlenswert sind schmalkronige Bäume wie z.B. die Chinesische Wildbirne oder Spitzahorn in Sorten (z.B. „Columnare Typ I und II“ oder „Olmsted“).

Rechtliche Festsetzungen

Straßenbäume

Bäume im Straßenraum sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßenplanung detailliert festgesetzt. Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste (Leitbaumsystem)

Kleine Bäume:

Spitzahorn-Sorten	Acer platanoides `Columnare` Acer platanoides `Globosum`
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi `Carrierei`
Pflaumbblätteriger Weißdorn	Crataegus crus-galli
Rotdorn	Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`
Pflaumendorn	Crataegus x prunifolia
Kleinkronige Esche	Fraxinus excelsior `Nana`
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Zierapfel	Malus spec.
Zierkirsche	Prunus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii

Mittelgroße Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Rote Roskastanie	Aesculus carnea
Baumhasel	Corylus colurna
Chinesische Birne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Linde	Tilia in Arten und Sorten

Große Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus excelsior
Platane	Platanus acerifolia
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

5.5 Lärmschutz

Das NassauViertel, wie weite Teile des westlichen Idsteiner Siedlungsgefüges, ist durch verschiedene Verkehrsstränge (Bahnlinie Frankfurt-Limburg, B 275, A 3) mit Lärm vorbelastet. Bereits im Zuge der Aufstellung des „einfachen“ Bebauungsplanes erfolgten umfangreiche Untersuchungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die A 3 maßgeblicher Faktor der Lärmvorbelastung ist. In den überwiegenden Bereichen des NassauViertels werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Aufgrund der Hochlage der Autobahn sind erfolgsversprechende, aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung konnten jedoch Regelungen getroffen werden, die eine Überplanung des Gebietes zulassen. Folgende Maßnahmen tragen hierzu bei:

- Zonierung von Gebietsarten in WA-Gebiete, MI-Gebiete, Eingeschränkte GE-Gebiete und GE-Gebiete
- Kennzeichnung von maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- Festlegung von Gewerbegebieten mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Die Plangebiete W 9 A und B liegen in einem niedrig belasteten Lärmpegelbereich (LPB 56 - 60 db(A)).

Rechtliche Festsetzungen

Lärmpegelbereiche	Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
Lärmpegelbereich II	LPB 56 - 60 db(A)

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Mit Ausnahme der Hausanschlüsse werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Anlagen und Leitungen erforderlich.