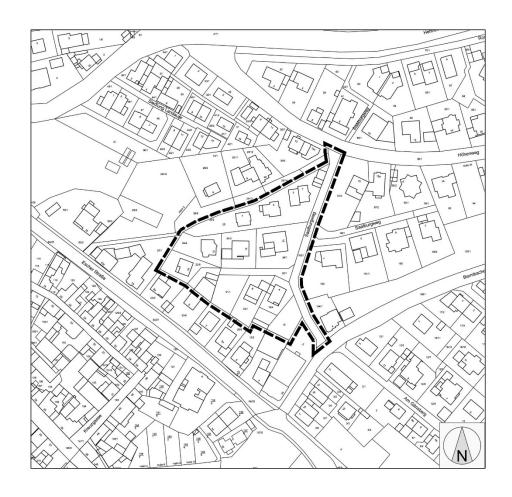
# **Stadt Idstein**

# Bebauungsplan "Saalburgweg"



Begründung

Satzung, 26.10.2020

### Stadt Idstein

Bebauungsplan "Saalburgweg"

Satzung

Begründung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Idstein

Stand: 26.10.2020

Verfasser:



ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB Schulstraße 6 65824 Schwalbach

### Inhalt

Α	Begründung	4
1	Anlass und Aufgabenstellung	
2	Lage und Abgrenzung	
3	Übergeordnete Planungsebenen	5
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Verfahrensablauf	
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	8
6	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	9
7.1	Städtebauliche Situation	
8	Planerische Zielsetzung	
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und	
	Stellung der baulichen Anlagen	
9.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	
9.5	Anzahl der Wohneinheiten	
9.6	Verkehrsflächen	18
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,	
	zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.8	Sonstige Festsetzungen	
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	
10.2	Dachform und Dachneigung	
10.3	Maximal sichtbare talseitige Fassadenhöhe	
10.4	Einfriedungen	
11	Artenschutz	
12	Ver- und Entsorgung	
13	Bodenschutz	
13.1	Vorsorgender Bodenschutz	
13.2	Nachsorgender Bodenschutz	22
В	Abbildungsverzeichnis	23

3

### A Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Saalburgweg" in der Kernstadt Idsteins ist durch bebaute Wohngrundstücke mit freistehenden Einzelhäusern mit teilweise mehreren Wohneinheiten geprägt. Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet werden bestehende Wohngebiete auf das Vorhandensein von Innenentwicklungspotenzialen überprüft. Auch das vorliegende Plangebiet befindet sich derzeit im Umbruch. Um zu vermeiden, dass sich durch den Abbruch vorhandener Gebäude geschaffene Potenziale in Zukunft in eine städtebaulich nicht verträgliche und nicht gewollte Richtung entwickeln könnten, soll für das Plangebiet der Bebauungsplan "Saalburgweg" aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Gebiet als kleinteiliges Wohngebiet zu festigen und für die Zukunft zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf die bereits vorhandene Bebauung abzustimmen. Gleichzeitig soll durch gestalterische Festsetzungen das Gebiet in einem in sich geschlossenen, homogenen Rahmen erhalten werden. Zudem soll unter Berücksichtigung der vor Ort vorhandenen Topografie die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand für das bebaute Gebiet mit Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 6.687 m² (0,67 ha). Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 6.687 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

### 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 18 (teilweise), 19/3 (teilweise), 19/4, 20/1, 21/1 (teilweise), 22/1, 23/6 (teilweise), 23/8, 24/1, 24/3, 24/4, 25 und 103/1 eine Fläche von 6.687 m² (0,67 ha) und liegt im Nordosten der Kernstadt Idsteins (siehe Abb. 1). Das Plangebiet ist allseits von Wohngebieten des bebauten Stadtgebiets der Kernstadt umgeben. Die Altstadt der Stadt Idstein befindet sich südwestlich des Plangebiets.

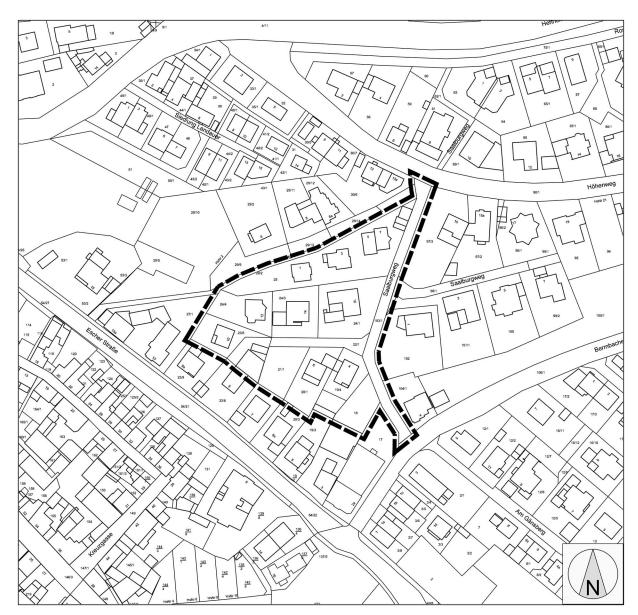


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Idstein ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren besitzen einen mittelstädtischen Charakter und verfügen über vorhandene Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Mittelzentren die Funktion als Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr erfüllen können und aus ihrem Mittelbereich bei mehrfacher Hin- und Rückfahrgelegenheit innerhalb einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die bereits bebaute Fläche des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt (siehe Abb. 2). Die im Süden des Gebiets gelegene Escher Straße wird im Regionalplan Südhessen 2010 als sonstige regional bedeutsame

Straße dargestellt. Der Bebauungsplan "Saalburgweg" entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Darstellungen des Regionalplans Südhessen 2010 und ist aus diesem entwickelt.

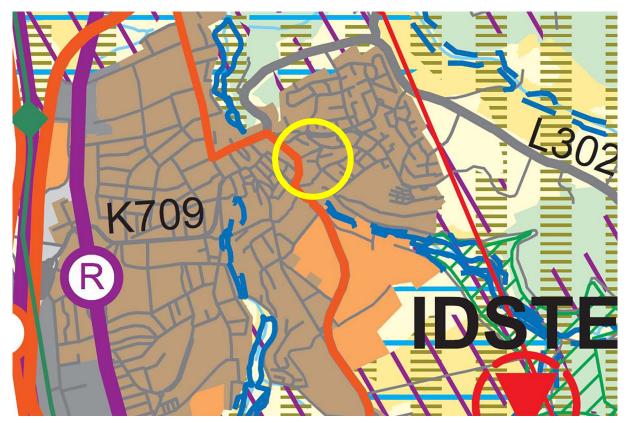


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

### 3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

"Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete" (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas "Regionalplanerische Dichtewerte" (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt (siehe Abb. 3). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (rot)

### 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 22.02.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Saalburgweg" gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 6.687 m² (0,67 ha). Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 6.687 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 22.02.2018 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 30.08.2019 bis 04.10.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Anschluss an einen Erörterungstermin am 26.08.2019 in der Zeit vom 26.08.2019 bis 27.09.2019 statt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 02.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans "Saalburgweg" in der Fassung vom 04.03.2020 gebilligt und beschlossen, die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2018 statt.

### 5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem Bebauungsplan "Saalburgweg" handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Geltungsbereich liegt im bebauten Stadtgebiet der Kernstadt Idstein. Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte "vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen". Das FFH-Gebiet "Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal" (Nr. 5716-309) befindet sich in einem Abstand von rund 2.000 m im Osten des Plangebietes.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt und der Bebauungsplan einer verträglichen Nachverdichtung des Gebietes dient, gehen von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet aus. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

### 6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Bauflächen des bereits bebauten Plangebiet existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Idstein. Für die im Norden, Süden und Westen angrenzenden Wohnbebauungen existieren ebenfalls keine Bebauungspläne. Die im Osten an das Plangebiet angrenzende Bebauung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gänsberg", der am 27.04.1978 ortsüblich bekannt gemacht wurde (siehe Abb. 4). Für den Grenzbereich setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und die zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen bestimmt. Des Weiteren werden die offene Bauweise und Dachneigungen zwischen 30 Grad und 50 Grad festgesetzt.

Der Saalburgweg im Osten des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan "Gänsberg" als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Aufgrund der bestehenden fußläufigen Verbindung setzt der Bebauungsplan "Saalburgweg" die nördliche Teilfläche des Saalburgwegs als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" fest.

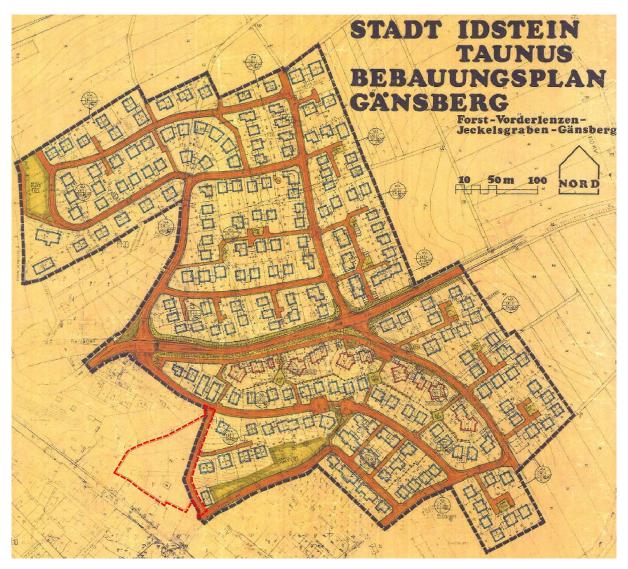


Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gänsberg" und Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgweg" (rot)

### 7 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 7.1 Städtebauliche Situation

### 7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Die Flächen des Plangebietes sind von Süden her über die Erschließungsstraßen Saalburgweg und von Norden her über die Straßenverkehrsfläche "Steinkaut" erschlossen.

9



Abb. 5: Straßenverkehrsfläche "Steinkaut" nördlich des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Plangebietes geht die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Saalburgwegs in einen öffentlichen Fußweg über, der eine fußläufige Verbindung zum Höhenweg nördlich des Plangebietes ermöglicht (siehe Abb. 6). Ebenso geht die Straßenverkehrsfläche "Steinkaut" im Westen in einen öffentlichen Fußweg über.



Abb. 6: Fußweg im Norden des Plangebietes mit Blick nach Süden

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur L 3026 und L 3023, welche die Kernstadt Idstein mit den umliegenden Stadtteilen verbinden. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe Anschlussstellen an die B 275, die von Wiesbaden in Richtung Bad Nauheim führt, sowie die A 3, die nach Norden eine Verbindung in Richtung Limburg an der Lahn und nach Süden in Richtung Frankfurt am Main ermöglicht. Für den öffentlichen Personennahverkehr stehen im Stadtgebiet Idsteins die Stadtbuslinien L 221 und L 222 zur Verfügung.

### 7.1.2 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgweg" ist durch Wohnnutzung mit ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einzelhäusern mit teilweise mehreren Wohneinheiten geprägt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet vereinzelt das Wohnen nicht störende gewerblichen Nutzungen wie Arztpraxen.

### 7.1.3 Bebauung

Die Baustruktur innerhalb des Plangebietes ist überwiegend durch eingeschossige, freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern und ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Das Plangebiet weist eine steile Hanglage von Norden nach Süden auf, wodurch von vielen eingeschossigen Gebäuden talseitig die Wirkung einer zweigeschossigen Bebauung ausgeht (siehe Abb. 7 und Abb. 8). Entlang des privaten, verkehrsberuhigten Bereichs "Steinkaut" im Norden des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Einzelhäuser sowie ein Doppelhaus, die talseitig dreigeschossig wirken (siehe Abb. 9).

Bei den Dachformen handelt es sich größtenteils um Satteldächer, wobei ebenfalls Walmdächer oder Krüppelwalmdach innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung ist eine heterogene Bebauung aufgrund voneinander abweichender Gebäudegrundrisse und Fassadengestaltungen erkennbar.





Abb. 7: Eingeschossige Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes





Abb. 8: Talseitig zweigeschossig wirkende Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes





Abb. 9: Zweigeschossige Wohnbebauung im Norden des Plangebietes

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt überwiegend bei bestehenden Grundflächenzahlen zwischen 0,17 und 0,29.

Potenziale zur Wohnraumerweiterung bestehen durch die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche. Zusätzlich liegen innerhalb des Plangebietes vereinzelte Potentialflächen für eine weitere Nachverdichtung vor. Zu nennen sind hier die rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 18 und 21/1, deren Bebauung bislang von der Escher Straße aus erschlossen wird (siehe Abb. 10). Die unbebaute Teilfläche des Flurstücks 18 im Südosten des Plangebietes wird derzeit als private Gartenfläche genutzt (siehe Abb. 11). Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 21/1 ist derzeit ungenutzt und wird durch eine private Grünfläche mit zwei großkronigen Bäumen geprägt (siehe Abb. 11).



Abb. 10: Potenzialflächen zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes



Abb. 11: Private Grünfläche (links) und private Gartenfläche (rechts) innerhalb des Plangebietes

### 7.1.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes ist in Garagen oder vereinzelt in Carports auf den privaten Grundstücken untergebracht. Der überwiegende Teil der Wohngebäude besitzt zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Garagen, die talseitig in die Gebäude integriert sind (siehe Abb. 12).





Abb. 12: Garagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

### 8 Planerische Zielsetzung

Eine wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Regelung einer verträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes. Diesbezüglich sind insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche zu treffen. Gleichzeitig soll durch gestalterische Festsetzungen das Gebiet in einem in sich geschlossenen, homogenen Rahmen erhalten werden.

Neben den Regelungen für die bestehenden Wohngebäude sind Regelungen für die bauliche Nutzung der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung des bebauten Stadtgebietes zu treffen. Unter Berücksichtigung der vor Ort vorhandenen Topografie soll die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung mit Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Durch die Steuerung der Nachverdichtung soll zudem eine zu starke und gebietsunverträgliche Verdichtung des Plangebietes vermieden werden, wodurch gleichzeitig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können.

Die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der Fußweg innerhalb des Plangebietes sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden.

### 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden sowie der zukünftig gewünschten Nutzung entsprechend, werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um flächenintensive Nutzungsarten, die sich auf Grund der Lage des Plangebietes im bereits bebauten Bereich, der vorhandenen Grundstücksgrößen und der Topografie nicht mit der bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur vereinbaren lassen. Zudem werden Anlagen für die Verwaltung von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese nicht dem Charakter der bestehenden Wohnbebauung entsprechen.

Planerische Zielsetzung ist es, das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen, um eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dies entspricht dem aktuellen städtebaulichen Leitbild "Stadt der kurzen Wege", das in den übergeordneten Planungsebenen inhaltlich verankert ist. Die wesentliche Zielsetzung dieses Leitbildes besteht in der Reduzierung

der räumlichen Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Dienstleistungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen und damit übergeordnet in der Verkehrsvermeidung.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem jetzigen Gebietscharakter entsprechende, verträgliche Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In den allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhen.

Um der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, sind verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vor allem auch im Außenbereich die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommunen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ unterschreitet zwar die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ von 0,4), jedoch wird hierbei der bestehenden Bebauung Rechnung getragen und eine verträgliche Nachverdichtung im Hinblick auf die topografische Lage des Plangebietes gewährleistet.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird der bestehenden Bebauung sowie den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans entsprechend mit zwei Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzt. Darüberhinausgehende Nachverdichtungsmöglichkeiten sind insbesondere in Hinblick auf die verkehrliche Erschließungssituation und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gebietsunverträglich.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
WA	5.757 m²	86,1 %	0,35	2.015 m²	2
Baufläche gesamt	5.757 m²	86,1 %	0,35	2.015 m²	2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	681 m²	10,2 %	1	1	/
Fußgängerbereich	249 m²	3,7 %	1	1	1
Verkehrsfläche gesamt	930 m²	13,9 %	1	1	I
Summe	6.687 m²	100,0 %	0,35	2.015 m²	I

Tab. 1: Flächenbilanz

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, werden in den allgemeinen Wohngebieten WA zusätzlich die maximal zulässigen Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes erfolgt eine Untergliederung der allgemeinen Wohngebiete zugunsten unterschiedlicher Höhenfestsetzungen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird entsprechend der bestehenden Bebauung die maximal zulässige Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Die Firsthöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich hier auf das Höhenniveau der jeweiligen hangseitigen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade (siehe Abb. 13 und Abb. 15).

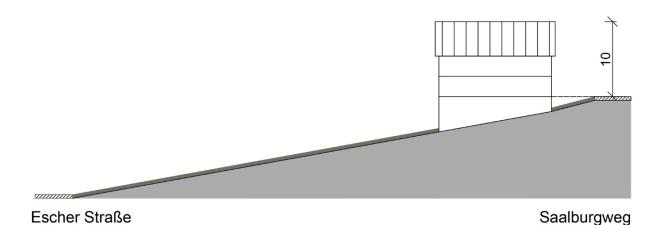


Abb. 13: Höhenfestsetzung mit Bezug auf die hangseitige Erschließungsstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Die Firsthöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen talseitigen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich hier auf das Höhenniveau der jeweiligen talseitigen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade (siehe Abb. 14 und Abb. 15). Da sich die Firsthöhen im WA 2 auf das Höhenniveau der jeweiligen talseitigen Erschließungsstraßen beziehen, wird durch die Gliederung der Höhenfestsetzungen durchgängig eine homogene Höhenentwicklung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Höhenlage der Bezugspunkte ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch lineare Interpolation aus den beiden in der jeweiligen Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

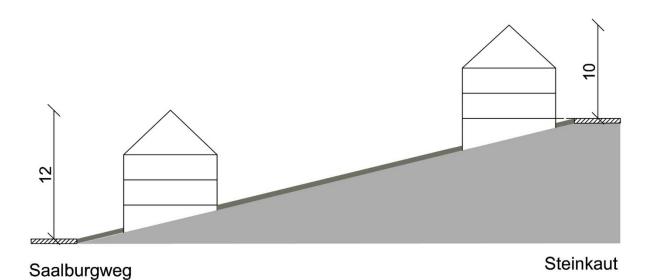


Abb. 14: Höhenfestsetzung mit Bezug auf die hangseitige Erschließungsstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie mit Bezug auf die talseitige Erschließungsstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2

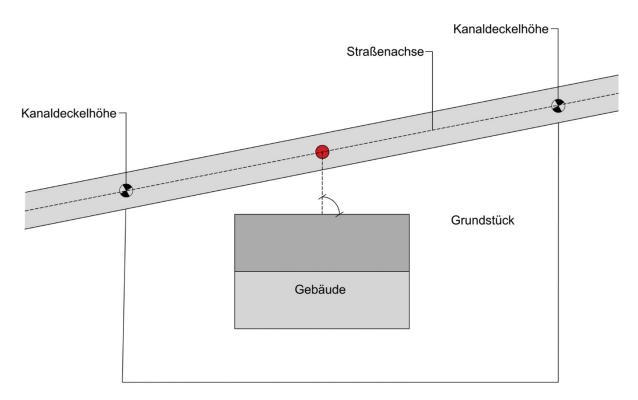


Abb. 15: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 handelt es sich um rückwärtige Grundstücke. Da die Definition der Höhenentwicklung nicht auf das Höhenniveau einer angrenzenden Erschließungsstraße bezogen werden kann, erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m für das allgemeine Wohngebiet WA 3 und von 12 m für das allgemeine Wohngebiet WA 4 bezogen auf den nächstgelegenen Vermessungspunkt im Saalburgweg mit 283,14 m ü. NN.

# 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

#### 9.3.1 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete WA wird entsprechend des Charakters der bestehenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Zudem dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

### 9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. In Sonderfällen werden grundstücksübergreifende Baufenster festgelegt, wodurch eine angemessene Flexibilität der Überbauung in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen wie Grundstückszusammenlegungen gewährleistet wird.

Sofern genehmigte bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, genießen diese Bestandsschutz. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zulässige bauliche Maßnahmen sind bei Bestandsgebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Weiterhin dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzten Baugrenzen vortreten.

### 9.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist überall dort festgesetzt, wo der Charakter der bestehenden Bebauung aus stadtgestalterischen Gründen erhalten werden soll.

### 9.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da in den allgemeinen Wohngebieten WA keine einheitliche Struktur in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports vorhanden ist, erfolgt keine konkrete Flächenfestsetzung.

Zudem erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten WA die Festsetzung, dass zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein müssen. Dadurch sollen die Sichtbeziehungen freigehalten sowie die Anordnung von Stellplätzen vor den Garagen und Carports ermöglicht werden.

Im Übrigen gilt sowohl bezüglich der Zahl der Stellplätze für Pkw als auch bezüglich der Zahl der Abstellplätze für Fahrräder die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen Fassung. Auf Grund der im Gebiet vorhandenen Art der baulichen Nutzung, die überwiegend durch Wohnnutzung in Form von Einfamilienhausbebauungen geprägt ist, besteht kein städtebauliches Erfordernis zur Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung.

### 9.5 Anzahl der Wohneinheiten

Um die verträgliche Verdichtung des Plangebietes sicherzustellen und die städtebauliche Eigenart des Plangebietes zu bewahren, erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten WA die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. Charakterisierend für diese Gebiete und prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild sind freistehende Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten. Dementsprechend wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

### 9.6 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan wird der Saalburgweg mit dem Flurstück 22/1 sowie Teilflächen des Flurstücks 103/1 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der im Plangebiet bestehende öffentliche Fußweg wird als fußläufige Verbindungsmöglichkeit im nördlichen Bereich des Saalburgwegs für eine Teilfläche des Flurstücks 103/1 mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" als solcher festgesetzt.

## 9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung der Grundstücke kann zum Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen führen. Somit entfällt auch ein Teil des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Durch die Festsetzung von gärtnerisch zu begrünenden Grundstücksflächen, kommt es nicht zu einem dauerhaft erheblichen Defizit, da genügend Ausweichbzw. Rückzugsstrukturen für Flora und Fauna vorhanden sind, welche auch künftig erhalten bleiben sollen. Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Ausgenommen hiervon sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Wohngebiet handelt, erhalten bestehende Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen Bestandsschutz. Im Rahmen von Neuordnungs- und Umgestaltungsmaßnahmen ist die Herstellung dieser Gartenformen unzulässig.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

### 9.8 Sonstige Festsetzungen

### 9.8.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anwohner wird die Erschließung der Flurstücke 23/8 und 24/4 vom Saalburgweg aus sichergestellt.

### 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind. Zudem sind Stellplätze durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist die Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen zu beachten.

### 10.2 Dachform und Dachneigung

Im Hinblick auf eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes sowie mit dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes erfolgen bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Dachausbildung.

Dem bestehenden städtebaulichen Charakter entsprechend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, dass nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bis höchstens 45 Grad zulässig sind. Walm- oder Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Für untergeordnete Anbauten sind Flachdächer zulässig. Anbauten gelten als untergeordnet, wenn sie 1/3 der Hauptbauten nicht überschreiten.

Entsprechend der Regelungen der Bausatzung der Stadt Idstein für das Gebiet "Forst – Vorderlenzen – Jeckelsgraben – Gänsberg", welches im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgweg" angrenzt, wird die maximal zulässige Drempelhöhe in den allgemeinen Wohngebieten mit 1,00 m festgesetzt.

Um das bestehende kleinteilige Stadtbild mit seiner überwiegend geschlossenen Dachlandschaft zu erhalten und zu entwickeln, wird weiterhin festgelegt, dass die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen darf. Zudem dürfen Dachgauben maximal bis auf 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches herangeführt werden.

### 10.3 Maximal sichtbare talseitige Fassadenhöhe

Um bei Abgrabungen auf dem Grundstück zu vermeiden, dass durch talseitige Gebäudefassaden eine zu hohe räumliche Wirkung entsteht, wird über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine maximal sichtbare Fassadenhöhe festgelegt (siehe Abb. 16 und Abb. 17).

Bei den talseitigen Fassadenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 darf die sichtbare Fassade maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden. Diese Höhe darf zugunsten von durchgehenden Gaubenfassaden überschritten werden. Definiert wird die Fassadenhöhe als Traufhöhe. Die Traufhöhen werden in der Mitte der talseitigen Fassade gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Geländeoberfläche ist gemäß § 2 Abs. 6 HBO die Höhe, die in der Baugenehmigung bestimmt ist.

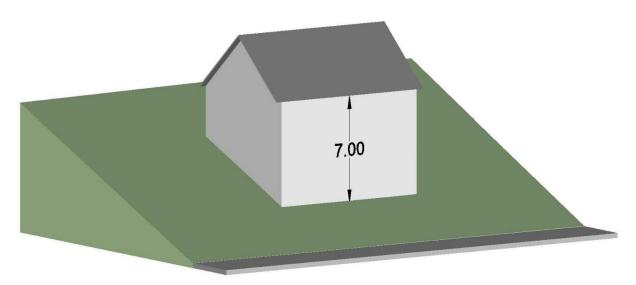


Abb. 16: Festsetzung der maximal sichtbaren talseitigen Fassadenhöhe – Bebauung am Hang

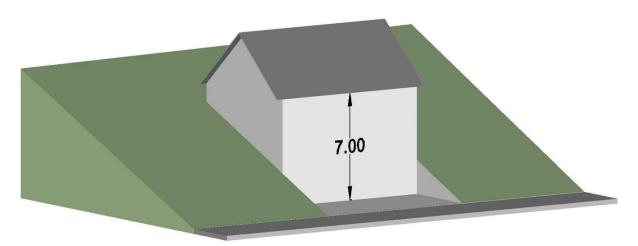


Abb. 17: Festsetzung der maximal sichtbaren talseitigen Fassadenhöhe – Bebauung bei Abgrabung

### 10.4 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes wird festgelegt, dass Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte "lebende Einfriedungen", gelten die Festsetzungen nicht.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Stadt- und Straßenbildes wird die max. Höhe zulässiger Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Die Höhe

von Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante einer, an der Grenze zu der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Stützmauer.

Ist keine Stützmauer vorhanden, ist eine Sockelhöhe von maximal 0,30 m zulässig. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Vermessungshöhen zu ermitteln.

#### 11 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind.

Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Die für eine Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke sind bereits bebaut, die nicht bebauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt. Auf Grund der vorhandenen Nutzungen mit nur wenigen Gehölzen (überwiegend Ziergehölze) ist nicht mit einem Vorkommen von besonders geschützten Arten zu rechnen. Bezüglich der generell geschützten Vogelarten ist lediglich mit dem Vorkommen von weit verbreiteten Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen zu rechnen.

Da keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Grundstückes nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan auf Grund unüberwindbarer artenschutzrechtlicher Hindernisse nicht umsetzbar ist.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld, wo teilweise besser geeignete Habitate zu finden sind. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich, sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

### 12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Kernstadt Idstein und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen.

Nach Angaben der Stadtwerke Idstein kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgweg" die gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

### 13 Bodenschutz

### 13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind überwiegend nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits baulich genutzte Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine maßvolle Nachverdichtung mobilisiert werden.

Mit dieser Maßgabe wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) dahingehend gefolgt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Nachverdichtung im Sinne der Innentwicklung genutzt werden.

Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

### 13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Nach Auskunft der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des Regierungspräsidiums Darmstadt ergab die Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplans:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.008.040-001.013	Escher Str. 7	Fahrzeugreparaturen, Fuhrbetrieb, Landmaschinen von 06/1928 bis 01/1975, WZ 4
2	439.008.050-001.056	Escher Str. 9	Lederzurichterei von 05/1955 bis 12/1973, WZ 5

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 1 und 2 bisher nicht bekannt.

### **B** Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	6
Abb. 3:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (rot)	7
Abb. 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gänsberg" und Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgweg" (rot)	9
Abb. 5:	Straßenverkehrsfläche "Steinkaut" nördlich des Plangebietes	10
Abb. 6:	Fußweg im Norden des Plangebietes mit Blick nach Süden	10
Abb. 7:	Eingeschossige Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes	11
Abb. 8:	Talseitig zweigeschossig wirkende Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes	12
Abb. 9:	Zweigeschossige Wohnbebauung im Norden des Plangebietes	12
Abb. 10:	Potenzialflächen zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes	13
Abb. 11:	Private Grünfläche (links) und private Gartenfläche (rechts) innerhalb des Plangebietes	13
Abb. 12:	Garagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs	14
Abb. 13:	Höhenfestsetzung mit Bezug auf die hangseitige Erschließungsstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1	16
Abb. 14:	Höhenfestsetzung mit Bezug auf die hangseitige Erschließungsstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie mit Bezug auf die talseitige Erschließungsstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2	16
Abb. 15:	Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade	17
Abb. 16:	Festsetzung der maximal sichtbaren talseitigen Fassadenhöhe – Bebauung am Hang	20
Abb. 17:	Festsetzung der maximal sichtbaren talseitigen Fassadenhöhe – Bebauung bei Abgrabung	20