

## **Stadt Idstein**

### **Bebauungsplan „Südtangente“ -1. Änderung-**

#### **Begründung**

Stand:  
05.12.2014  
(redaktionell 28.03.2015)

#### **Hinweis:**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südtangente" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

#### **Planverfasser:**

PLANUNGSBÜRO UHLE  
Prof. Mathias Uhle  
auf dem Acker 25  
56379 Winden

Tel. 02604 / 1502  
E-Mail: uhle@prof-uhle.de

# 1 Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

## 1.1 Anlass

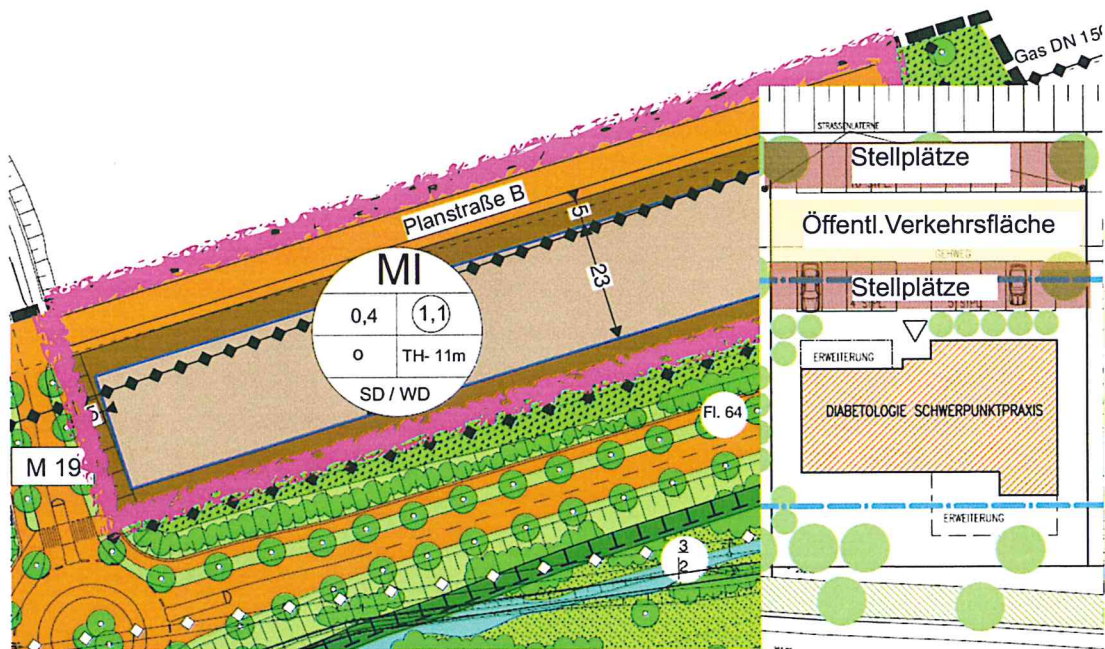
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die DRK-Rettungswache sowie eine diabetologische Schwerpunktpraxis errichtet werden.  
Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundordnung und Ausnutzungskennziffern insbesondere die Festsetzungen bezüglich Anordnung der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.

## 2 Planungsverfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südtangente" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

## 3 Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Südtangente"

Die geplanten Änderungen beziehen sich auf die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche und die Anordnung von privaten Stellplätzen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird um 1 m vergrößert. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert .



Ausschnitt: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Südtangente“ mit Kennzeichnung des Bereichs der 1. Änderung.

Beispiel:  
Planungsvorschlag  
Arch. Guckes, Januar 2014

Die öffentliche Verkehrsfläche wird von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden verschoben. Zwischen der Grenze und der öffentl. Verkehrsfläche wird eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite können auf den privaten Grundstücken ebenfalls Stellplätze angeordnet werden. Als Stellplatzzufahrt dient die öffentliche Verkehrsfläche.

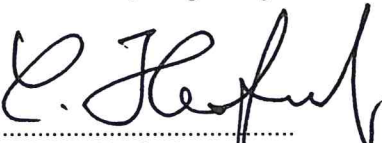
Durch diese Erschließungslösung können die Grundstücke, in dem relativ schmalen „Mischgebietsstreifen“, besser baulich genutzt werden.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde erweitert. Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Diese Dachformen sind bei „hallenartigen“ Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden, mit relativ großen Grundflächen, regelmäßig in Anwendung. Durch die Gestaltprägung des Krankenhauses (nördlich angrenzend) und die angestrebte Grünordnung entsteht eine ausgeglichene Siedlungsrandgestaltung.

In die 1. Änderung des Bebauungsplans "Südtangente" wurden alle Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, aufgenommen.

Damit verliert der Bebauungsplan "Südtangente" seine Gültigkeit für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Stadt Idstein, ausgefertigt *am 06. Februar 2015*

  
.....  
Christian Herfurth  
Bürgermeister

