



Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf

Begründung
zum Bebauungsplan „Auf der Weide“

Planstand: 11.11.2010

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Notwendig der erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.5	Städtebauliche Varianten	5
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Orts- und Gestaltungssatzung	12
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	13
3.1	Eingriffsregelung	13
3.2	Umweltprüfung	13
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten.....	14
5	Immissionsschutz.....	14
6	Denkmalschutz	15
7	Sonstige Infrastruktur.....	16
8	Städtebauliche Vorkalkulation	16

1 Vorbemerkungen

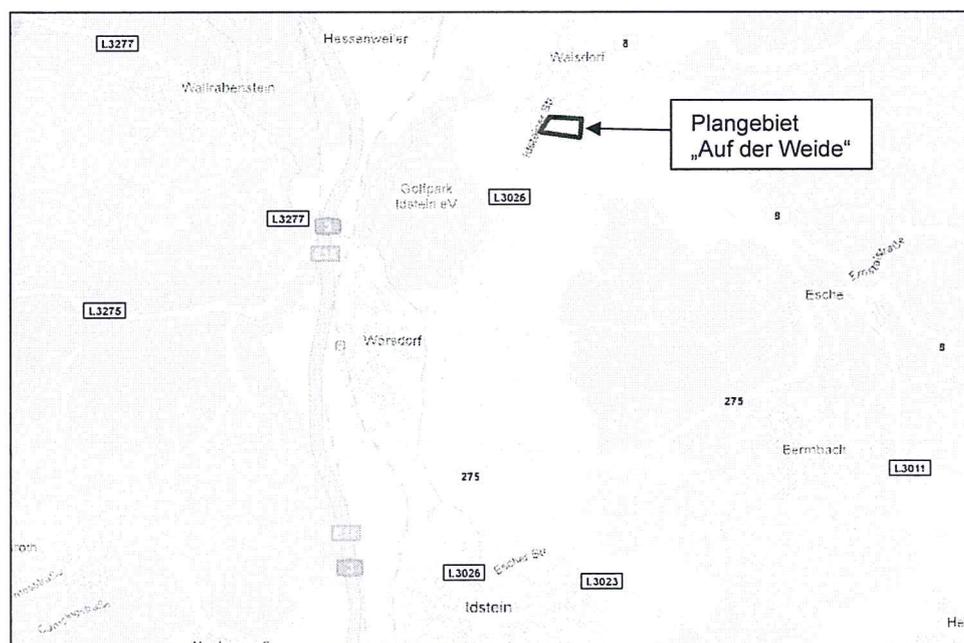
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Idstein beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ im Stadtteil Walsdorf am südlichen Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um insbesondere Wohnbauland für einheimische Bauwillige zu schaffen. Die Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass ein der Nachfrage entsprechendes Angebot an Bauland im Ortsteil nicht mehr vorhanden ist und auch bestehende Baulücken bereits überwiegend geschlossen wurden. Die Maßnahme zielt daher insbesondere darauf ab, der örtlichen Bevölkerung Möglichkeiten zur Befriedigung ihrer persönlichen Wohnwünsche zu eröffnen. Damit kann aktiv der Abwanderung junger Bevölkerungsschichten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahl geleistet werden.

Die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes soll in Form eines sog. Einheimischenmodells erfolgen. Dieses sieht vor, dass die jetzigen Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen zu einem festgelegten Preis verkaufen, der derart bemessen ist, dass die Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Planungs- und Erschließungskosten weiterhin gegeben ist. Dieser „Einwurfspreis“ ergibt sich dabei ausgehend von einem festgelegten Verkaufspreis der baureifen Grundstücke reduziert um die für die Entwicklung des Gebiets entstehenden Kosten. Nachdem sich die betroffenen Grundstückseigentümer bereit erklärt haben, unter diesen Bedingungen ihre Grundstücke zu verkaufen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 11.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde – entsprechend der Intention des Baugesetzbuches – über die Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, informiert. Hierzu wurden den TÖBs als auch der Öffentlichkeit verschiedene Erschließungsvarianten für das Plangebiet vorgestellt (siehe hierzu Kap. 1.2). Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Idstein als auch der im Verfahren eingegangenen Anregungen, wurde auf Grundlage der Erschließungsvariante 4 der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Lage des Plangebietes



1.2 Notwendig der erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und sich konkretisierender städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt Idstein wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes tlw. überarbeitet. Der Bebauungsplan ist daher erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Änderungen gegenüber dem Planstand Entwurf sind:

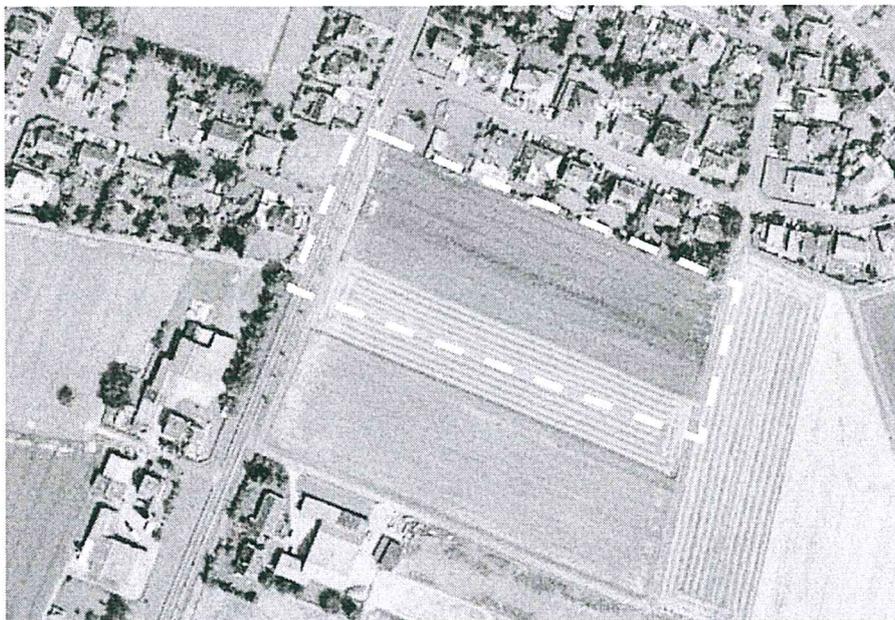
- Festsetzung eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Außendurchmesser von 35 m entsprechend der Anforderungen des ASV Wiesbaden und daraus resultierend die geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Modifizierung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.
- Festsetzung, dass Terrassen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptwohngebäude errichtet werden, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Inhaltliche Konkretisierung der auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen.
- Vereinheitlichung der Breite der Randeingrünung im Süden des Plangebietes.
- Herausnahme der verbindlichen Festsetzung einer Stichstraße südlich der Planstraße.
- Ergänzung des Hinweises auf die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Walsdorf unmittelbar östlich angrenzend an die Landesstraße L 3026. Gegenwärtig wird das überwiegend ebene Gelände landwirtschaftlich genutzt. Nördlich als auch westlich, jenseits der Landesstraße, schließt sich bestehende 1-2-geschossige Wohnbebauung an. Östlich als auch südlich angrenzend setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Südwestlich des Plangebietes haben zwei landwirtschaftliche Betriebe ihren Standort.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch Teile der westlich angrenzenden Landesstraße einbezogen, soweit sie für die beabsichtigte Umgestaltung zu einem Kreisverkehrsplatz benötigt wird.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.4 Übergeordnete Planungen

Der *Regionalplan Südhessen 2000* stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege, der *Regionalplan Südhessen, Entwurf 2009*, stellt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Diese Bereiche können am Rand der Ortslage bis zu einer Größe von 5 ha für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Der Bebauungsplan mit einer Größe des Geltungsbereiches von rd. 1,9 ha ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

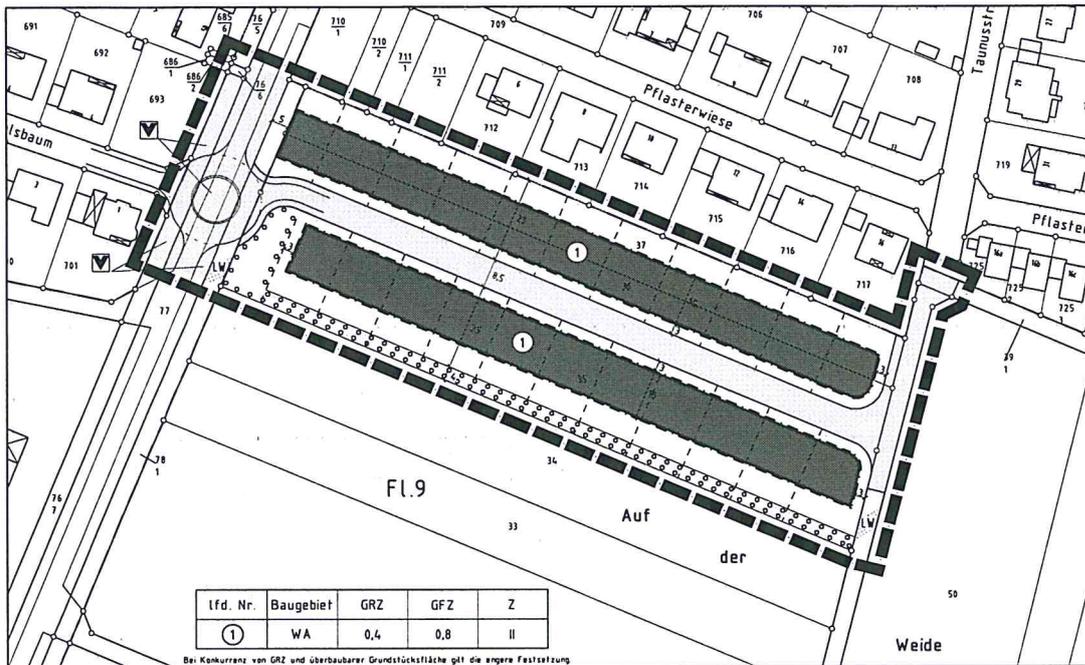
Im wirksamen *Flächennutzungsplan* der Stadt Idstein wird im Bereich des Baugebietes eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausgleichsflächen werden als Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Bachauen, dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

1.5 Städtebauliche Varianten

Zur Erschließung des Plangebietes wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet. Diese wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Zwangspunkte erstellt und sollen einen Beitrag zur Entscheidungsfindung für das optimale Erschließungskonzept leisten. Als Zwangspunkte bei der städtebaulichen Diskussion sind besonders zu berücksichtigen:

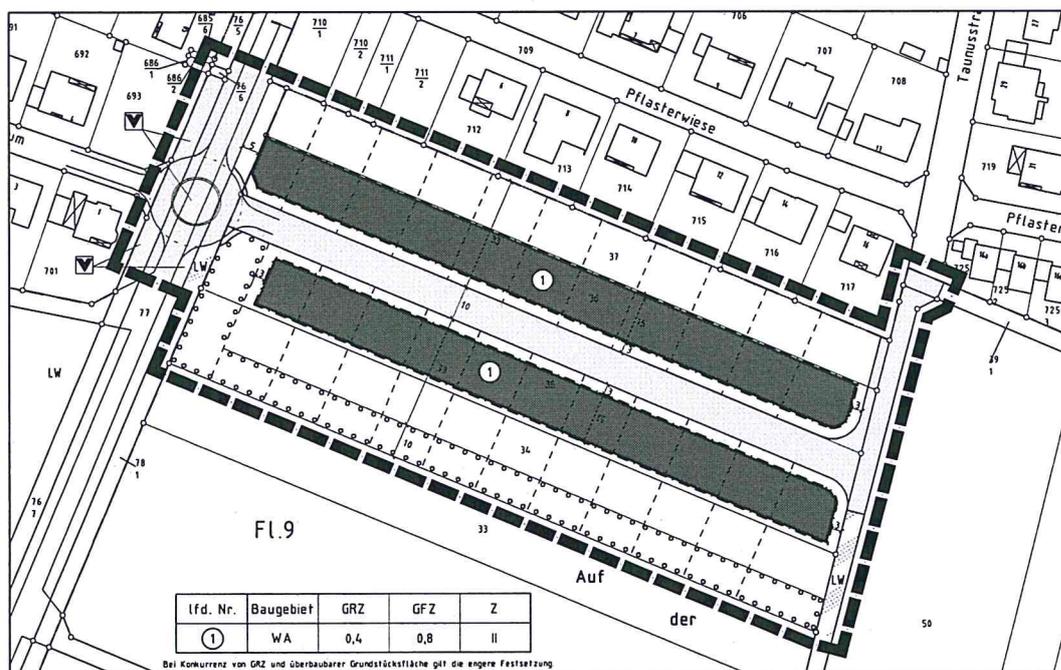
- Die Erschließung soll ausgehend von der Landesstraße L 3026 über einen Kreisverkehrsplatz erfolgen. Dessen Standort ist durch die bestehende Einmündung der Straße Am Michaelsbaum vorgegeben.
- Das Konzept soll die Möglichkeit einer abschnittswisen und nachfrageorientierten Entwicklung ermöglichen.
- Das Konzept soll verschiedene Grundstückszuschnitte und -größen bei angemessenen Grundstückstiefen zulassen, um individuell auf Nachfragewünsche reagieren zu können.
- Am südlichen Rand ist eine Eingrünung vorzusehen, die zur Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes führt und der Entstehung von negativen Fernwirkungen entgegenwirkt.

Erschließungsvariante 1



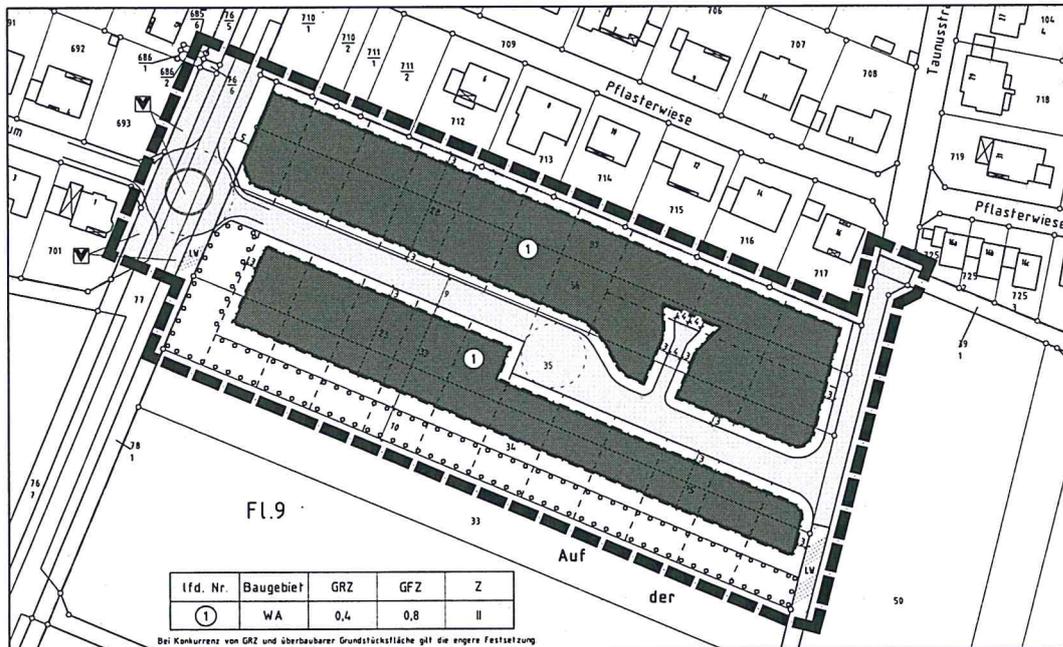
Die Erschließungsvariante I beschränkt sich auf die Flurstücke 35 bis 37 und ermöglicht entlang einer mittig gelegenen Erschließungsstraße rd. 22 Baugrundstücke. Als Nachteil anzusprechen ist die schwierige Anbindung an den Kreisverkehrsplatz sowie die fehlende Definition von Bauabschnitten. Auch ergeben sich nur geringe Spielräume hinsichtlich der zu vermarktenden Grundstücksgrößen und -zuschnitte.

Erschließungsvariante II



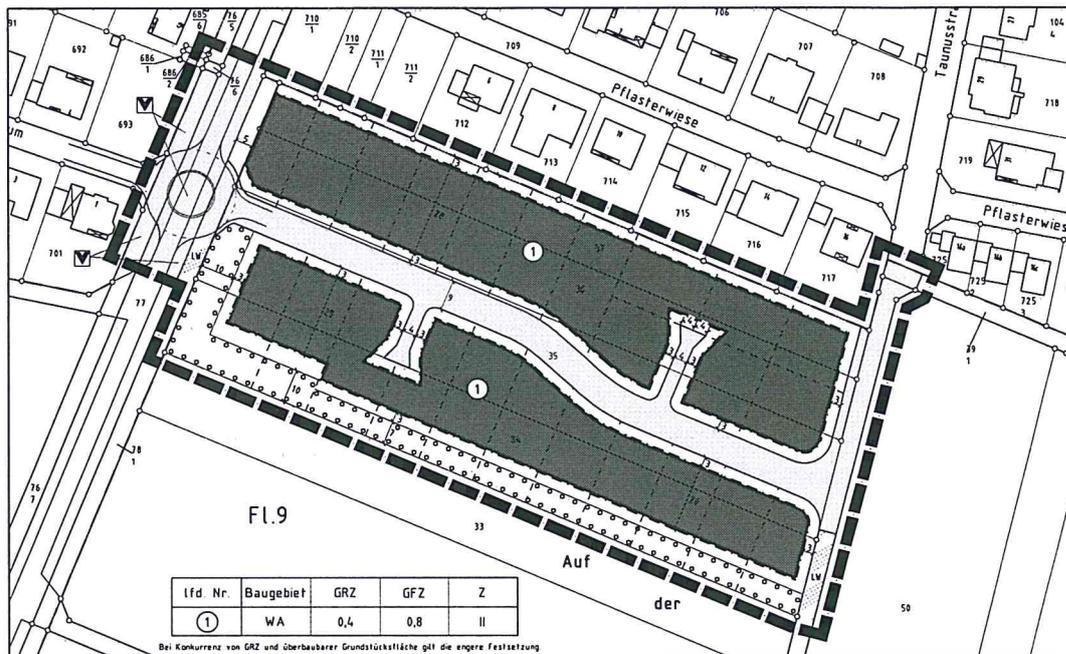
Die Variante II sowie die Varianten III und IV erweitern den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Flurstück 34 in südliche Richtung. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit einer verbesserten Anbindung der gebietsinternen Erschließungsstraße an den Kreisverkehrsplatz. Im Übrigen gelten für Variante II die gleichen Nachteile wie für Variante I. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die entstehenden Grundstücke eine erhebliche Tiefe aufweisen und durch den daraus folgenden Zuschnitt ggf. weniger attraktiv sind. Die Ortsrandeingrünung kann in dieser Variante allerdings auf bis zu 10 m verbreitert werden, was im Sinne einer landschaftsgerechten Eingrünung zu begrüßen ist.

Erschließungsvariante III



Erschließungsvariante III bereitet bis zu 24 Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich vor. Das Erschließungskonzept sieht ausgehend von dem Kreisverkehrsplatz eine Verschwenkung der Planstraße vor. Dieser Bereich kann als Wendeanlage ausgebaut werden, um somit einen ersten in sich geschlossenen Bauabschnitt zu definieren. Aus städtebaulicher Sicht wäre dieser erste Bauabschnitt sinnvollerweise im Osten des Plangebietes zu platzieren. Dies würde allerdings dazu führen, dass die Erschließung zunächst über die bestehenden Wohnstraßen Pflasterstraße und Taunusstraße erfolgen muss und auch der aus Gründen der Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung im Ortseingangsbereich geplante Kreisverkehr erst im zweiten Bauabschnitt zum Tragen kommt. Sofern der erste Bauabschnitt im Westen platziert wird, wären auch hier zunächst nur sehr eingeschränkt variable Grundstückszuschnitte möglich.

Erschließungsvariante IV



Erschließungsvariante IV ist als Fortentwicklung von Variante III zu verstehen. Ermöglicht werden bis zu 26 Baugrundstücke, die tlw. rückwärtig angeordnet und durch kleine Stichstraßen erschlossen sind. Die zentrale Erschließungsstraße wird verschwenkt und bietet damit die Möglichkeit an dieser Stelle eine Wendeanlage zu errichten, die den ersten Bauabschnitt begrenzt, der dann im Westen des Plangebietes liegt. Die Erschließungsstraße wird durchgehend bis zur Taunusstraße ausgewiesen, um auch im östlichen Teil des Plangebietes größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung zu erhalten. Diese Variante bietet die Möglichkeit in beiden Bauabschnitten auf unterschiedliche Nachfrageinteressen einzugehen und durch die Bebauung „in zweiter Reihe“ verschiedene Bauformen zu ermöglichen. Gleichzeitig bietet die Variante genug Raum für eine Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von ca. 7 – 10 m.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Des Weiteren ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können i.d.R. in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bereits vorhandenen Wohngebieten sowie dem städtebaulichen Ziel der Planung (Schaffung von Wohnbauland für die örtliche Bevölkerung auf Grundlage eines Einheimischenmodells) werden die o.g. gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.d.R. ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen für grundsätzlich unzulässig erklärt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude (Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Gebäudeoberkante) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 orientiert sich an den in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Dies geschieht mit dem Ziel, auch bei vergleichsweise kleinen Grundstücken hinreichend Raum für die Verwirklichung zeitgemäßer Wohn- und Bauformen zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 folgt der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Laut Definition der Hessischen Bauordnung (HBO) gilt: Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dieser Definition wird auf $Z = II$ begrenzt, wodurch ein Beitrag zu einer standortangemessenen Dimensionierung der Gebäude geleistet wird. Dabei orientiert sich die Festsetzung an den Gebäuden der angrenzenden Ortslage, die überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt ist.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse allein nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern, wird ergänzend eine absolute Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese wird auf 9,5 m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße begrenzt. Dies ermöglicht vielfältige Varianten bei der Wahl der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung und ermöglicht bspw. auch einen Dachausbau für Wohnzwecke.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Wiederum begründet in der benachbart vorhandenen Siedlungsstruktur wird zur Bauweise festgesetzt, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die planerische Intention eines aufgelockerten Wohngebietes mit familiengerechter Bebauung und der Möglichkeit des generationsübergreifenden Wohnens begründet auch die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt, bis an die gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich und südlich der mittig gelegenen Erschließungsstraße werden flächendeckend ausgewiesen, um für die künftige Grundstücksaufteilung, die sich an den Nachfrageinteressen der Bauherren orientieren soll, ein hohes Maß an Flexibilität zu schaffen. Somit wird als Begrenzung gegenüber den Straßenverkehrsflächen sowie den Nachbargrundstücken lediglich der sich aus den Bestimmungen der HBO ergebende Mindestabstand von 3 m festgeschrieben. Die Zulässigkeit von Garagen wird auf diese überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. PKW-Stellplätze einschl. Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Klargestellt wird, dass auch Terrassen, die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

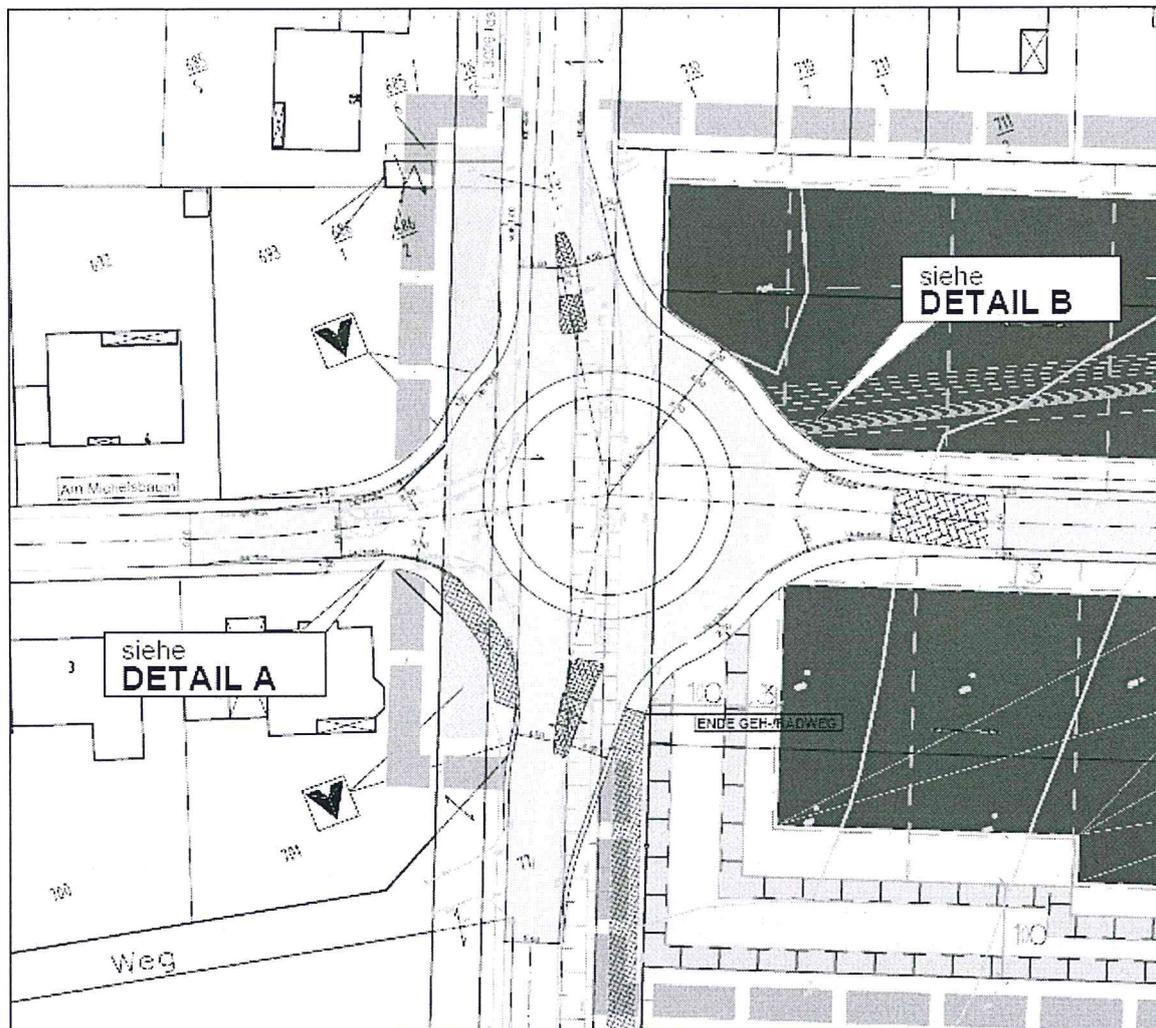
2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplanentwurf baut auf Erschließungsvariante IV für das Plangebiet auf. Diese sieht, ausgehend von einem Kreisverkehrsplatz auf der L 3026, die Erschließung über eine zentrale Mittelachse mit einer Breite von 7,5 m vor. Diese wird mittig verschwenkt, um dadurch die Grundstückszuschnitte zu optimieren. Rückwärtig gelegene Grundstücke sollen über kurze Stichstraßen mit einer Ausbaubreite von 4 m erschlossen werden. Südlich der Planstraße wird diese Möglichkeit lediglich planerisch angedeutet, da über die tatsächliche Notwendigkeit im Vollzug des Bebauungsplanes in Abhängigkeit von den nachgefragten Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten zu entscheiden ist.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird die Verlängerung und der Ausbau auf eine Breite von 7,5 m der Taunusstraße bis auf Höhe der Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereitet. Die Fortführung in richtig offene Feldflur wird als landwirtschaftlicher Weg gesichert.

Aufgrund der im Rahmen der Entwurfsoffenlage eingegangenen Stellungnahme des ASV Wiesbaden wurde durch das Büro Grandpierre&Wille, Idstein, der projizierte Kreisverkehr hinsichtlich Dimensionierung und Lage an die formulierten verkehrsrechtlichen Erfordernisse angepasst. Der Kreisverkehr verfügt nun über einen Außendurchmesser von 35 m und wird versetzt zur Mittelachse der Landesstraße angeordnet. Die Details der Außengestaltung des Kreisverkehrsplatzes einschließlich der notwendigen Fachpläne werden im Vollzug des Bebauungsplanes erstellt und dem ASV Wiesbaden zur Genehmigung vorgelegt.

Lageplan des geplanten Kreisverkehrsplatzes



Ingenieurbüro Grandpierre&Wille, Idstein

Weiterhin ist gemäß Stellungnahme des ASV Wiesbaden vom 26.07.2010 der Nachweis zu führen, dass der geplante Kreisverkehr hinreichend Leistungsfähigkeit ist, den aus der Bebauung des Plangebietes resultierenden Verkehr störungsfrei abzuwickeln. Die Verkehrsmengenkarte 2005 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung gibt für die Verkehrsbelastung der Idsteiner Straße (L 3026) im Untersuchungsraum eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rd. 2.746 Kfz/24h und einem Schwerverkehrsanteil von rd. 5 % an. Für die Hochrechnung der Verkehrsbelastung von 2005 auf das Jahr 2025 wird ein pauschaler Anstieg der Verkehrsmenge von 0,8 % pro Jahr angesetzt.

Hieraus ergibt sich somit eine zukünftige Verkehrsstärke für die L 3026 von rd. 3.185 Kfz/24h bzw. 3.344 Pkw-E/24h.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Einwohner des geplanten Allgemeinen Wohngebietes kann auf der Grundlage von Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßenverkehrsverwaltung aus dem Jahr 2000 überschlägig wie folgt abgeschätzt werden:

Einwohnerverkehr

24 Grundstücke → max. 2 Wohneinheiten (WE) : → 24 - 48 WE

Haushaltsgröße:	2,0 – 2,5 Einwohner je WE
Wegehäufigkeit:	3,3 – 3,8 Wege / Tag
Anteil Fahrten außerhalb des Gebietes:	5 %
Motorisierter Individualverkehr (MIV):	70 %
Pkw-Besetzungsgrad:	1,2 Personen / Pkw

Summe Einwohnerverkehr → 88 – 253 Pkw-Fahrten / Tag

Besucherverkehr

Anteil Besucher des geplanten Baugebietes:	10 %
Motorisierter Individualverkehr (MIV):	60 - 80 %
Pkw-Besetzungsgrad:	2,0 Personen / Pkw

Besucherverkehr 5 – 18 Pkw-Fahrten / Tag

Summe Einwohner- und Besucherverkehr: 93 -271 Pkw-Fahrten / Tag

Das tägliche Verkehrsaufkommen durch den Einwohner- und Besucherverkehr des geplanten Baugebietes liegt somit für den Gesamtquerschnitt bei rd. 93 – 271 Pkw-Fahrten/Tag. Rechnet man die Prognosebelastung für das Jahr 2025 mit rd. 3.344 Pkw-E/24h hinzu, erhält man überschlägig eine Verkehrsbelastung der L 3026 von rd. 3.615 Pkw-E/24h.

Die Obergrenze der Kapazität eines Kreisverkehrs in der derzeit geplanten Form liegt laut Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren (FGSV 2006) bei rd. 25.000 Kfz/24h. Des Weiteren gibt das Merkblatt an, dass eine Verkehrsbelastung von bis zu 15.000 Kfz/24h problemlos und nur mit geringen Wartezeiten abgewickelt werden kann. Erst ab größeren Verkehrsbelastungen ist ein Kapazitätsnachweis gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für die Kreiszu- und -ausfahrten zu führen (vgl. auch Heft 53/2 – 2007 Kapitel 4.1-12 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung). Die Verkehrsbelastung der L 3026 liegt mit rd. 3.615 Pkw-E/24h deutlich unterhalb der angegebenen Kapazitätsgrenzen einer Kreisverkehrsanlage, so dass auch in Zukunft nicht mit einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes der L 3026 zu rechnen ist.

Auch die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes kann als gegeben betrachtet werden. Die Bushaltestelle Marrgrabenstraße, die von den Linien 226 und 230 mit den Zielen Idstein Bahnhof und Bad Camberg Bahnhof mehrmals täglich angefahren, befindet sich in einer Entfernung von rd. 250 m.

2.5 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB wird eine Orts- und Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert. Die Notwendigkeit ergibt sich insbesondere aus der Ortsrandlage des Plangebietes und zielt darauf ab, negative Fernwirkungen der zukünftigen baulichen Anlagen zu minimieren. Vorgaben werden zu den folgenden Aspekten gemacht:

Gestaltung von Dächern

Die zulässigen Dachformen orientieren sich an dem historisch überkommenen und regionstypischen Gestaltungsmerkmal der geneigten Dächer. Dazu zählen auch moderne Interpretationen dieses Dachtyps wie bspw. das versetzte Pultdach. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in den vorgefundenen Bestand einfügt und keine negativen Fernwirkungen generiert werden. Dazu trägt auch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben auf dunkle und rote Farbtöne sowie extensive Begrünungen bei. Bei Nebenanlagen sowie untergeordneten Dachflächen sind abweichende Dachformen, -neigungen und -farben zulässig, da diese aufgrund der geringen Höhe keinen Einfluss auf die Fernwirkung des Plangebietes haben und ihnen auch hinsichtlich der Wirkung auf das Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

Gestaltung von Einfriedungen

Bei Einfriedungen gilt es zu berücksichtigen, dass diese in Abhängigkeit von ihrer Höhe und Gestaltung den öffentlichen Raum wesentlich prägen. Es gilt daher zu gewährleisten, dass diese in ihrer optischen Wirkung zurücktreten, gleichwohl aber den Anliegern einen gewissen Gestaltungsspielraum eröffnen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen wird daher auf 1,5 m begrenzt und es werden lediglich offene Einfriedungen sowie lebende Zäune (Hecken und Sträucher) zugelassen. Rückwärtig ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, um die Wanderwege wildlebender Tiere nicht einzuschränken.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs werden externe Ausgleichsflächen im räumlichen Umfeld des Knallbachs in der Gemarkung Walsdorf in den Bebauungsplan aufgenommen. Für eine detaillierte Bestands- und Maßnahmenbeschreibung für diese Flächen wird auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung kann durch Anschluss an das bestehende Netz in der Taunusstraße erfolgen. Die Entwässerung wird voraussichtlich im Trennsystem erfolgen. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird im Vollzug des Bebauungsplanes erstellt. Im Hinblick auf das Ziel, den Wasserverbrauch zu verbringen, wird der Einbau unterirdischer Regenwasserzisternen empfohlen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile (PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hoffflächen, Rad- und Gehwege).

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt westlich an ein bestehendes Trinkwasserschutzgebiet Zone III an. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes resultieren daraus keine Einschränkungen.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

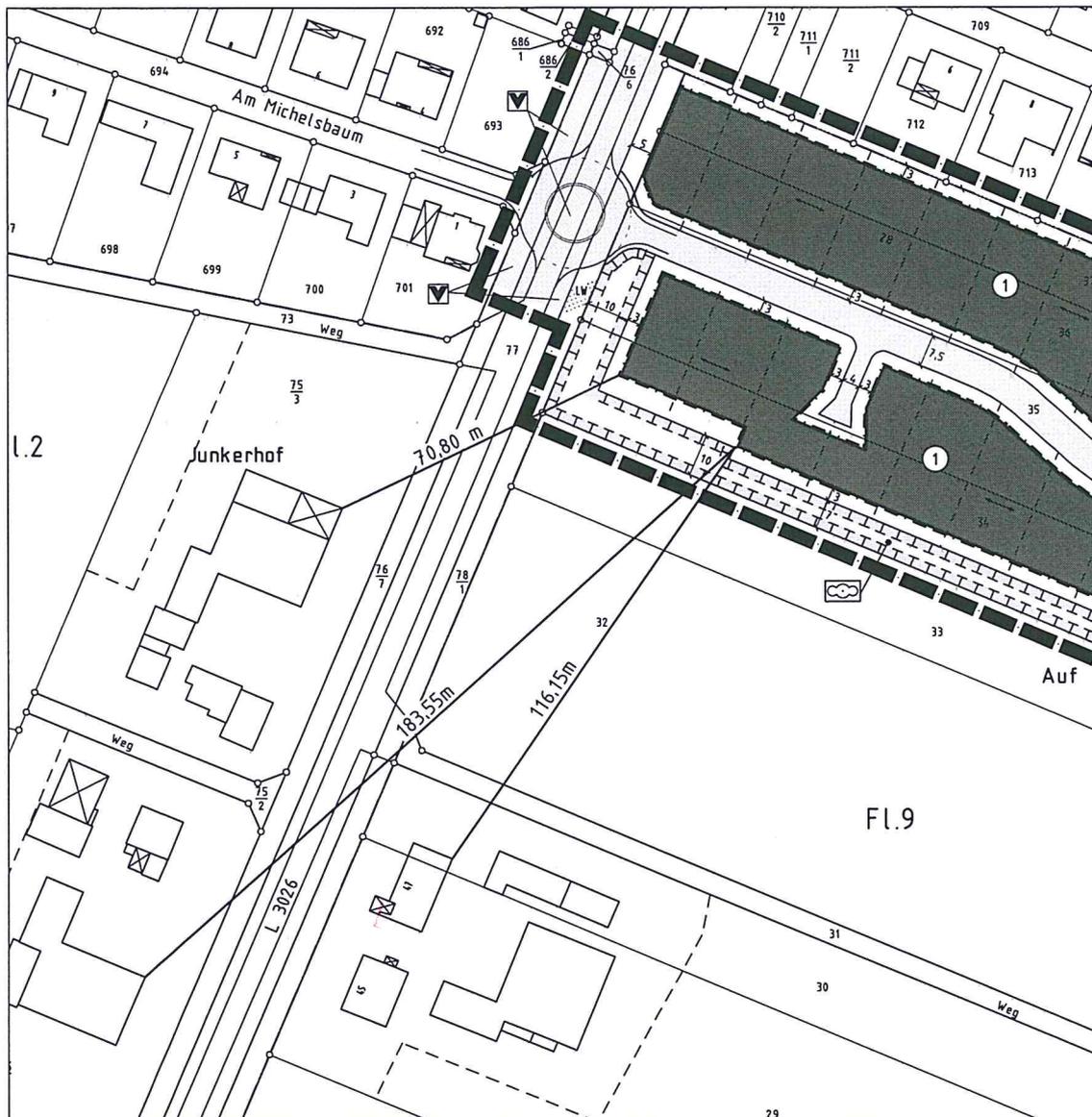
Der Stadt Idstein liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen im Plangebiet vor.

5 Immissionsschutz

Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teilt mit, dass aufgrund der Nähe zu den südlich angrenzenden Aussiedlerhöfen mit Belästigungen durch Gerüche und Lärm gerechnet werden kann. Diese Stellungnahme war Anlass bei den Eigentümern der Höfe, den vorhandenen Viehbestand und die geplanten Entwicklungsabsichten zu erfragen. Von allen Eigentümern wurde schriftlich erklärt, dass Intensivtierhaltung gegenwärtig nicht mehr stattfindet und auch für absehbare Zeit keine Nutzungsintensivierung geplant ist. Aufgrund dieser Sachlage können nach Einschätzung der Stadt Idstein Immissionskonflikte ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass der Abstand zwischen den Aussiedlerhöfen und der hierzu am nächsten gelegenen Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 70 m bis 183 m beträgt. Dies ist ein hinreichender Abstand, um für die vorhandene und zeitnah ausgeübte Nutzung die Immissionsverträglichkeit zu bestätigen.

Darstellung der Abstandsflächen zwischen Plangebiet und Aussiedlerhöfen



6 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Es weist allerdings auf die Notwendigkeit einer archäologischen Voruntersuchung hin, da in einer Entfernung von 250 m zum Plangebiet jungsteinzeitliche Siedlungen und Fundstellen weiterer Kulturen liegen. Die auf Grundlage dieser Stellungnahme durch die Fa. Posselt&Zichgraf durchgeführte Prospektion des Plangebietes kommt zu dem folgenden Ergebnis (vgl. Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Stadt Idstein, Bebauungsplan „Auf der Weide“, Idstein-Walsdorf, Rheingau-Taunus-Kreis im Februar 2010 – Abschlussbericht): „Im Februar 2010 wurde bei Idstein-Walsdorf im Rheingau-Taunus-Kreis ein Areal von 1.72 Hektar geomagnetisch untersucht. Die Maßnahme zielte darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplans „Auf der Weide“ Hinweise auf mögliche archäologische Befunde zu erhalten, um damit eine Planungsgrundlage für eventuelle weitere denkmalpflegerische Maßnahmen bereitzustellen. (...) Überwiegend im nordwestlichen und im nordöstlichen Teil der Messfläche sind einige positive Anoma-

lien enthalten, bei denen es sich um anthropogen eingetiefte Gruben bzw. Grubenkomplexe handeln dürfte. Im südlichen Teil des Messareals sind vergleichbare Strukturen enthalten, wobei jedoch durch die grundsätzliche Unruhe im Messbild kleinere Anomalien nicht eindeutig zu isolieren sind. Im Nordosten hebt sich eine Ansammlung von Gruben mit starken Messwerten ab. Zwischen den angesprochenen Befundkonzentrationen liegen Bereiche die keine oder nur sehr wenige archäologisch relevante Anomalien aufweisen. Abschließend ist für das Areal festzustellen, dass im zugehörigen Messbild einige Anomalien enthalten sind, die auf einen archäologisch relevanten Hintergrund zurückzuführen wären. Eine Zuweisung zu der bereits bekannten neolithischen Besiedlung kann allein aufgrund der Ergebnisse aus dem Messbild nicht vorgenommen werden. (...) Es konnten keine Hinweise für Hausbefunde festgestellt werden.“

Diese Untersuchungsergebnisse wurden im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes dem Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnisnahme und zur neuerlichen Stellungnahme vorgelegt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet nur an wenigen Stellen Hinweise auf menschliche Aktivitäten in der Vorgeschichte zeigt, wird zunächst eine archäologische Baubegleitung der Straßentrassen-erstellung als ausreichend erachtet. Als Auflage wird formuliert: „Die Trasse darf nicht mittels einer Raupe geschoben sondern muss mit einem Bagger mit scharfem Schild (Grabenlöffel) möglichst eben (ohne Wellen im Boden) abgezogen werden. Diese Arbeiten sind von einer denkmalfachlich ausgewiesenen Fachkraft zu begleiten ("Hessenliste" beim BfK). Beim Auftreten von Befunden muss ausreichend Zeit zur Dokumentation und zum Bergen von Funden gewährt werden.“

Ein entsprechender Hinweis hat auch Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf Ebene der Bauleitplanung die denkmalschutzrechtlichen Belange hinreichend gewürdigt werden.

Der Stadt Idstein ist allerdings bekannt, dass jegliche bauliche Maßnahme im Plangebiet – auch nach dem Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes – einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Entscheidung über einen generellen Verzicht auf diesen Genehmigungsvorbehalt ist erst nach Vorlage der Ergebnisse der vom Landesamt für Denkmalpflege aufgegebenen, die vorbereitende Erschließung baubegleitende Voruntersuchung möglich.

7 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein die Kosten für die Entwicklung des Plangebietes einschl. Erschließung, Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen usw. Aufgrund der Anwendung des in Kap. 1.1 beschriebenen Einheimischenmodells für die Baulandvermarktung können diese vollständig refinanziert werden.