

Stadt Idstein Stadtteil Wörsdorf

Bebauungsplan "Bornwiese"

Begründung

Anlage 1:
Eingriffs- und Ausgleichsplanung
Übersichtsplan
M 1 : 500, Stand März 93
B. Winkler, Landschaftsarchitekt, Glashütten

Anlage 2:
Flächenbilanz der Eingriff- und Ausgleichsplanung zum
Bebauungsplan "Bornwiese" in Idstein-Wörsdorf, 3.3.93
B. Winkler, Landschaftsarchitekt, Glashütten

Anlage 3:
Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher
Belange in der Bauleitplanung,
Stadtverwaltung Idstein und Planungsbüro Uhle,
Februar 1994

ARBEITSGEMEINSCHAFT ORTSKERNERNEUERUNG WÖRSDORF SCHEU, MÄNNCHEN, UHLE, WINCHENBACH

Dipl.-Ing. Eva Winchenbach
Jahnstr. 18
56626 Andernach - Miesenheim
Tel. 02632 / 71833

Prof. Dipl.-Ing. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502

Stand: Juni 1996

Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Anlaß

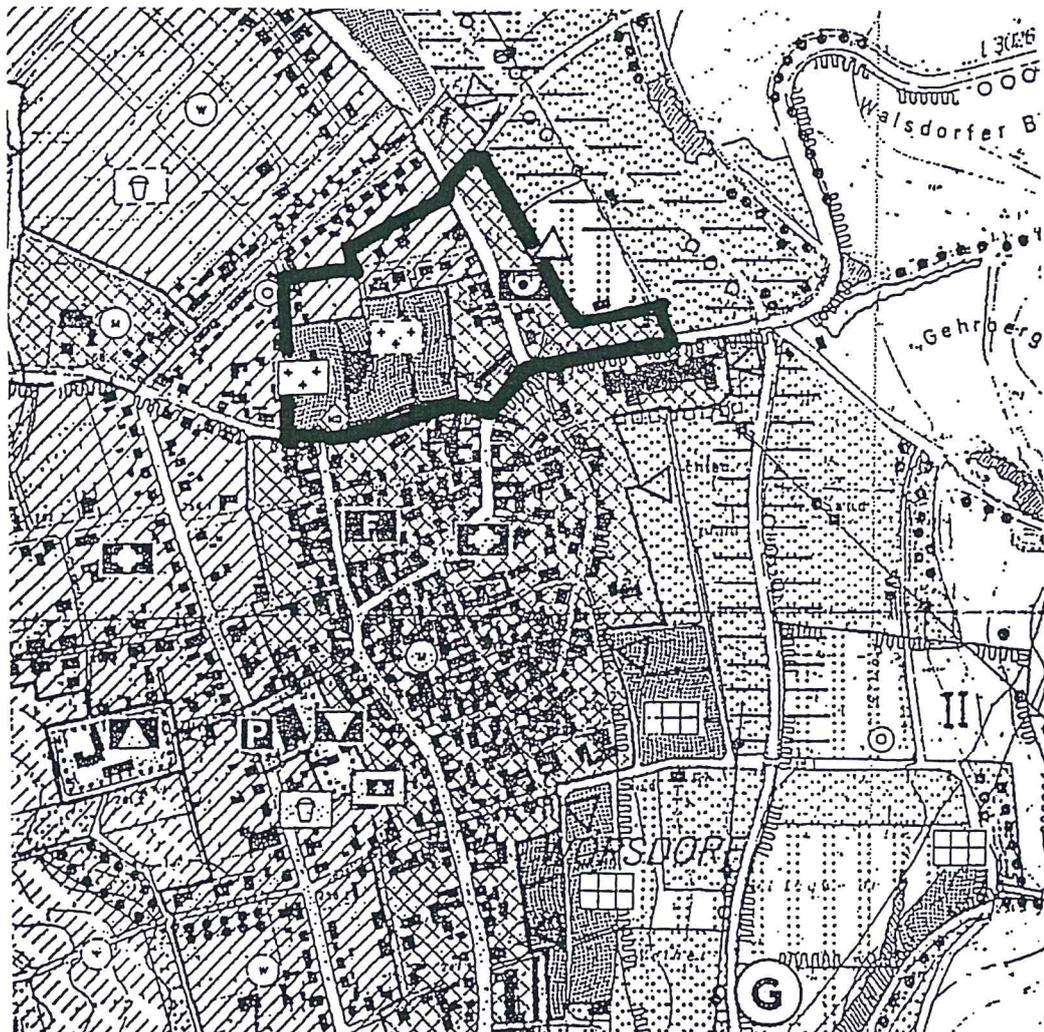
Die Stadt Idstein hat ein Dorferneuerungskonzept aufgestellt. Ziel des Konzeptes ist, den alten Ortskern in seiner Lebensqualität zu verbessern und in Teilflächen die Baustruktur neu zu ordnen. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung dieser Ziele. Im Geltungsbereich befindet sich der Friedhof. Für die notwendige Erweiterung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan in Teilflächen als "Mischgebiet", "Wohngebiet" und "öffentliche Grünfläche, mit Zweckbestimmung "Friedhof", dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen bei der Gebietsnutzung WA 3 von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichung wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Skizze ohne Maßstab



1.3 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Dorferneuerungskonzept wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine wesentlichen Mängel der städtebaulichen Struktur festgestellt. Bei den genannten städtebaulichen Zielen handelt es sich im wesentlichen um eine Festschreibung von vorhandenen Strukturen oder um Arrondierungsmaßnahmen.

Sicherung vorhandener Grünzüge im Zusammenhang mit der Gesamtplanung für den Ortskern.

Sicherung der Erweiterungsflächen für den Friedhof und Einbindung der Gärtnerei.

Entwicklungsvorgaben für die vorhandene Bebauung im Bereich der Bornwiese und der Henriettenthaler Straße.

Arrondierungsbebauung an der Ostseite der Henriettenthaler Straße unter Berücksichtigung:

- a) des sparsamen Umganges mit Boden (Einschränkung des Bodenverbrauches durch optimale städtebauliche Dichte),
- b) der ortsbildtypischen Baustruktur
- c) der Ortsrandgestaltung.

1.4 Berücksichtigung von Belangen, die bezüglich der Abwägung besonders konfliktträchtig sind

Im Rahmen des Verfahrens wurden Bedenken von den Eigentümern ausgesprochen, auf deren Flächen die Friedhofserweiterung vorgesehen ist. Die Stadt Idstein will mit ihrer Planung eine zukunftssichere Flächenpolitik für die Friedhofsnutzung betreiben. Die 1. Erweiterungsphase ist bereits jetzt dringend erforderlich; sie reicht bis zum dem ersten östlich des vorhandenen Friedhofes gelegenen Wirtschaftsweg.

Die 2. Erweiterungsfläche ist erst zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich. Bis dahin kann die bisherigen Nutzung „Gartenland“ weiter bestehen. Die Flächen sollen jedoch planungsrechtlich für die Friedhofsnutzung gesichert werden. Insbesondere soll durch die Ausweisung sichergestellt werden, daß sich keine andere Nutzung einstellt, die der Entwicklung des Friedhofes entgegensteht.

Da der Ortsteil Wörsdorf wächst (z.B. Bebauungsplangebiet „Viehgraben/Schindgraben“), entsteht künftig ein erhöhter Bedarf an Friedhofsfläche. Einer Aufstellung der Stadt Idstein vom 17.5.1995 gemäß beträgt die künftige Einwohnerzahl Wörsdorfs unter Berücksichtigung des Baugebietes Viehgraben/Schindgraben ca. 3450 Einwohner.

„Die Zahl der Begräbnisse pro Jahr beträgt im Mittel 1 % der Einwohnerzahl. Durch die Verwirklichung des Plangebietes wird sich der Flächenbedarf für Begräbnisstätten von derzeit 25 - 28 Gräbern pro Jahr auf ca. 34 - 36 Grabstätten auf dem Friedhof Wörsdorf erhöhen. Die vorgesehene Friedhofserweiterung nimmt durch die geplante Siedlungserweiterung an Dringlichkeit zu.“ (Auszug aus: Bebauungsplan Viehgraben/Schindgraben; Einwohnerzuwachs und Infrastruktureinrichtungen, Bau- und Betriebsamt Idstein, den 17.5.1995).

1.5. Beteiligung der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden im Magistrat und in der Stadtverordnetenversammlung abgewogen und in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet. Es waren dabei keine wesentlichen Änderungen erforderlich. Die Belange der Landes-

pflüge wurden stärker berücksichtigt, z.B. durch die Erweiterung des Geltungsbereiches (Streifen am Wörsbachufer für landespflegerische Maßnahmen).

Die während der Offenlage des Planes (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden im Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung beraten und abgewogen. Das Beratungsergebnis wurde gemäß Sitzungsprotokoll in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet.

2. Landschaftsplanung (Bernhard Winkler, Landschaftsplaner, Schauinsland 36, 6246 Glashütten)

2.1.0 Ziele

Um bei der weiteren baulichen Entwicklung im Rahmen der Ortskernerneuerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bornwiese" die Ziele der Landespflege und der grünordnerischen Belange sicherzustellen, wird diese verbale Aussage gemacht.

2.1.1 Analyse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" - "Mischgebiet" und "Sondergebiet Gärtnerei" liegt am Rande des Stadtteiles Wörsdorf.

Das Gebiet wird bestimmt durch die Fünfkirchner Straße, Bornwiese, Henriettenthaler Straße, Hauptstraße (L 3026) und Quellenweg. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den einzelnen Straßen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft (Grünland).

Der alte Friedhof und die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen umschließen eine vorhandene Gärtnerei.

Der Abschnitt des Wörsbachufers, der in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, ist zur Zeit unbepflanzt.

2.2. Bestand und Bewertung

Die größte zusammenhängende Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der vorhandene Friedhof dar, hinzu kämen die späteren Erweiterungsflächen.

Die anderen Grundstücke werden als Hausgärten und Grabeland genutzt.

Der Eindruck der Grünflächen wird von Gemüsebeeten, Obstbäumen, Mischpflanzung aus verschiedenen Ziergehölzen und kleinen Rasenflächen bestimmt. Sie haben Bedeutung für den inneren Ortsbereich, da sie die Bebauung auflockern und auch dem Außenstehenden erlauben, daran teilzuhaben.

Hinzu kommt der Wert, den die Gärten im hausnahen Bereich für den Benutzer darstellen.

Standortfremd sind eine sichtbare Anzahl von Koniferen, z.B. Fichten, serbische Fichten, Blaufichten, Zedern, Kiefern, Lebensbäumen etc.. Dieses trifft auch für die Hecken zu, die vorwiegend aus Scheinzypressen und Lebensbäumen bestehen.

Als herausragender, dominierender Baum ist die Hermannlinde (Naturdenkmal) am Eingang des Friedhofes anzusehen. Hinzu kommen große, alte Birken innerhalb des Friedhofes.

2.3. Einbindung des Geltungsbereiches in die freie Landschaft

Da der Bereich des Bebauungsplanes "Bornwiese" im Westen an die freie Landschaft grenzt, ist anzustreben, die Abpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen durchzuführen.

An dem ca. 150 m langen Streifen entlang des Wörsbaches wird eine ufergerechte Bepflanzung angelegt. Die Eingrünung erfolgt standortgerecht und beidseitig abwechselnd.

2.4. Empfehlungen

2.4.1 Straßengrün

Zur Begrünung der Parkplätze bzw. im engen Straßenraum sollten widerstandsfähige, kleinkronige oder schmalkronige Bäume verwendet werden.

Geeignet sind:

Ahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen"), *Acer platanoides* "Columnare", Esche (*Fraxinus excelsior* "Westhof's Glorie", Linde (*Tilia cordata* "Greenspire"), Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata"), Apfeldorn (*Crataegus* "Carrierei")

2.4.2 Private Grünflächen

Die Grünflächen sollten als hausnahe Gärten erhalten bleiben. Neu zu bebauende Grundstücke sollten im Vorgartenbereich jeweils einen Hausbaum erhalten, der in den Straßenraum ragt. Für den Charakter des Dorfes werden hierfür Obsthochstämme vorgeschlagen.

Für die Gärten, die an die freie Landschaft angrenzen, könnten zusätzlich zu den unter 2.4.1 aufgeführten Gehölzen noch verwendet werden:

Alle hochstämmigen Obstsorten und folgende Gehölze:

Felsenbirne (*Amelanchier* Lam.), Purpur-Hartriegel (*Cornus Alba* Sib.), Pflaumen-Dorn (*Crataegus Prun.*), Blut-Johannisbeere (*Ribes Sang.*), Frühlings-Tamariske (*Tamarix Parviflora*).

2.4.3 Öffentliche Grünflächen

Für die Abpflanzung der Friedhofserweiterung zu den umgebenden Grundstücken sowie zur Gliederung der Grabfelder und auch für andere größere Freiflächen werden zur Pflanzung vorgeschlagen:

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer Platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer Pseudoplatanus*), Hain-Buche (*Carpinus Betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus Excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus Avium*), Trauben-Kirsche (*Prunus Padus*), Trauben-Eiche (*Quercus Petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus Robur*), Gemeine Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia Cordata*).

Gehölze:

Feld-Ahorn (*Acer Campestre*), Kornelkirsche (*Cornus Mas*), Roter-Hartriegel (*Cornus Sanguinea*), Waldhasel (*Corylus Avellana*), Besen-Ginster (*Cytisus Scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus Europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum Vulgare*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*), Weichsel-Kirsche (*Prunus Mahaleb*), Schlehe (*Prunus Spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus Cartharticus*), Faulbaum (*Rhamnus Frangula*), Hunds-Rose (*Rosa Canina*), Blaue Hecht-Rose (*Rosa Glauca*), Bibernelle-Rose (*Rosa Pimpinellifolia*), Schottische Zaun-Rose (*Rosa Rubiginosa*), Sal-Weide (*Salix Caprea*), Ohr-Weide (*Salix Aurita*), Purpur-Weide (*Salix Purpurea*), Rosmarin-Weide (*Salix Rosmarinifolia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus Nigra*), Trauben Holunder (*Sambucus Racemosa*), Gemeiner Flieder (*Syringa Vulgaris*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*).

2.5 Abschlußbemerkung

Bei der neuen Pflanzung sollten keine Nadelbäume und standortfremde Laubbäume verwendet werden.

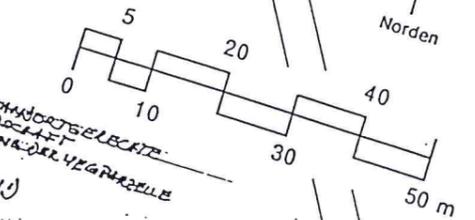
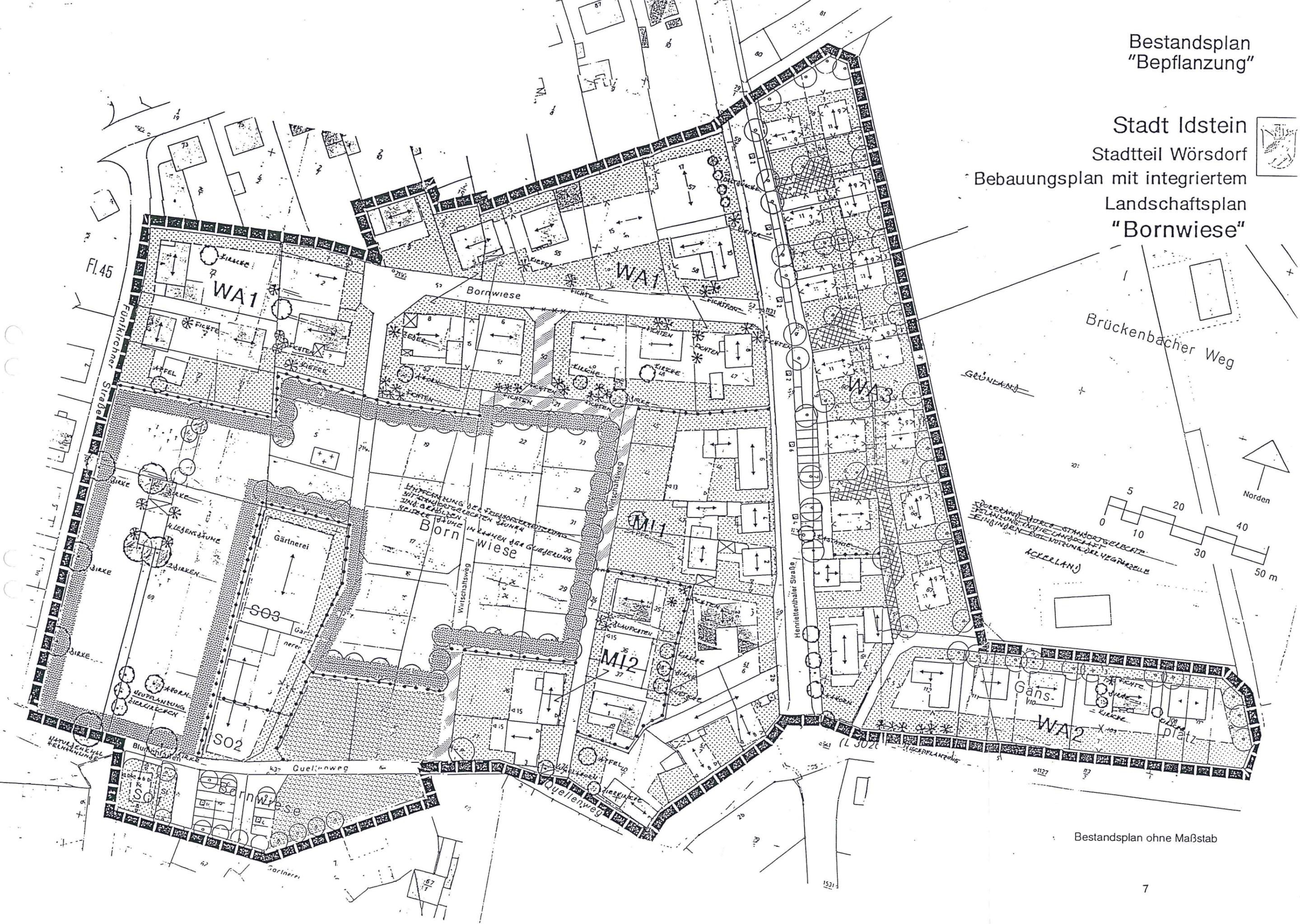
Weiterhin wird vorgeschlagen, am Rande des Bbauungsplanes, am Wirtschaftsweg, zur angrenzenden Grünlandfläche eine Allee aus Obsthochstämmen oder Vogelkirschen (*Prunus avium*) zu pflanzen, um den Übergang von der Bebauung zu freien Feldflur zu mildern.

In beigefügtem Übersichtsplan zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung (M 1 : 500, Stand März 93) sind die geplanten Maßnahmen schematisch dargestellt.¹ Auf die Flächenbilanz zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Anhang 2 wird verwiesen.

¹ siehe Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsplanung Übersichtsplan
M 1 : 500, Stand März 93, B. Winkler, Landschaftsarchitekt, Glashütten

Bestandsplan
"Bepflanzung"

Stadt Idstein
Stadtteil Wörsdorf
Bebauungsplan mit integriertem
Landschaftsplan
"Bornwiese"



Bestandsplan ohne Maßstab

3. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umgrenzt die Flächen, die durch die geplante Friedhofserweiterung und die Arrondierungsbebauung beeinflusst werden. Er deckt sich mit der nördlichen Begrenzung des Dorferneuerungskonzeptes.

Hinzugenommen wurde ein ca. 150 m langer Streifen entlang des Wörsbaches, der sich ab der Brücke im Anschluß an die Parzelle 79/2 in südöstlicher Richtung erstreckt.

Im April 1994 wurde der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich um die Wegefläche erweitert (s. auch Ziff. 3.1.5 der Begründung).

3.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im wesentlichen vom Flächennutzungsplan vorgegeben. Es wurden folgende Nutzungsarten festgesetzt (die Ordnungsziffern dienen der Zuordnung weiterer Festsetzungen oder der Begründung von Einzelfestsetzungen):

"Allgemeine Wohngebiete" (WA1 - WA3)

Das WA1-Gebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; es handelt sich dabei um eine vorhandene Wohnnutzung. Die Ausweisung orientiert sich am Bestand.

Das WA2-Gebiet ist im Flächennutzungsplan als "Mischbaufläche" dargestellt. Hier hat sich aber bereits eine Wohnnutzung entwickelt. Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" trägt dieser Entwicklung Rechnung.

Das WA3-Gebiet ist eine zur Zeit unbebaute Fläche. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als "Mischbaufläche" ausgewiesen. Die geplante städtebauliche Konzeption des Dorferneuerungskonzeptes sieht in diesem Gebiet eine ortsbildtypische, relativ dichte Bebauung vor. Gemäß den städtebaulichen Erfordernissen (Bedarf an Wohnraum) setzt der Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Wegen der vorgesehenen dichten Bebauung im WA 3-Gebiet wird festgesetzt, daß max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden dürfen. Eine höhere Ausnutzung würde wegen der dadurch erforderlichen höheren Stellplatzanzahl zu städtebaulichen Mißständen führen.

Im WA2b-Gebiet dürfen wegen der schwierigen Erschließungssituation (enge Zufahrtsstraße, Einbahnregelung; s. auch Ziff. 3.1.5) max. 4 Wohneinheiten errichtet werden. Eine höhere Ausnutzung würde zu städtebaulichen Mißständen und unzumutbaren Belastungen für die übrigen Anlieger führen.

"Mischgebiete" (MI1, MI2)

Diese Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Auch auf diesen Flächen hat sich, im überwiegenden Maße, eine Wohnnutzung eingestellt. In einem Gebäude befindet sich die Post.

Die vorhandene Baustruktur, mit den größtenteils noch erhaltenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen, ermöglicht auch eine Nutzung nach § 6 BauNVO (Mischgebiet). Die Mischnutzung ist die traditionelle Nutzungsart dieser Flächen. Die Ausweisung als Mischgebiet soll auch für die Zukunft diese Nutzungsart ermöglichen.

"Sondergebiet" (SO1 - 2)

Für die vorhandene Friedhofsgärtnerei wurde ein Sondergebiet ausgewiesen. Die Flächen werden von der geplanten Friedhofserweiterung umschlossen. Die räumliche Nähe von Friedhof und Gärtnerei ist funktional verträglich. Für die Ausweisung von "Wohnen" oder "Gewerbe" besteht an dieser Stelle kein Anlaß.

Die Fläche der Gärtnerei wurde gegliedert:

Im SO1-Gebiet kann ein, zur Gärtnerei gehörender, Laden errichtet werden. Hier kann auch ein Gewächshaus errichtet werden. Das Gebiet liegt im Anschluß an einen öffentlichen Parkplatz. Die notwendigen Stellplätze für den Betrieb des Ladens müssen jedoch auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können.

Das SO2-Gebiet dient nur der Errichtung und dem Betrieb von Gewächshäusern.

Diese Nutzungsdifferenzierung soll den Erhalt der Gärtnerei sichern. Dabei soll jedoch eine standortfremde Entwicklung zu einem großflächigen Verkaufsgeschäft verhindert werden.

3.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen und z.T. durch Baulinien festgesetzt.

Im M1 1-Gebiet sollen die Baukörper in der vorhandenen ortsbildtypischen Weise Hofstrukturen bilden. Deshalb wurden hier auch in drei Fällen Baulinien festgesetzt.

Im WA 1- und WA 2-Gebiet wurden die überbaubaren Flächen entsprechend der Bestandsvorgaben festgesetzt.

Im WA 3-Gebiet erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Flächen unter Beachtung der ortsbildtypischen Baustruktur. Die Gebäude wurden mit Wechsel der Traufrichtung um einen Erschließungshof angeordnet. Das Verhältnis von überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen.

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 67 im Bereich der Henriettenthaler Straße wurde im Lauf des Verfahrens geändert:

Die bebaubare Fläche wurde so konzipiert, daß die vorhandene Kanaltrasse DN 500 nicht überbaut wird. Der Kanal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Es soll dadurch sichergestellt werden, daß auf den Grundstücken größere, zusammenhängenden Freiflächen erhalten bleiben.

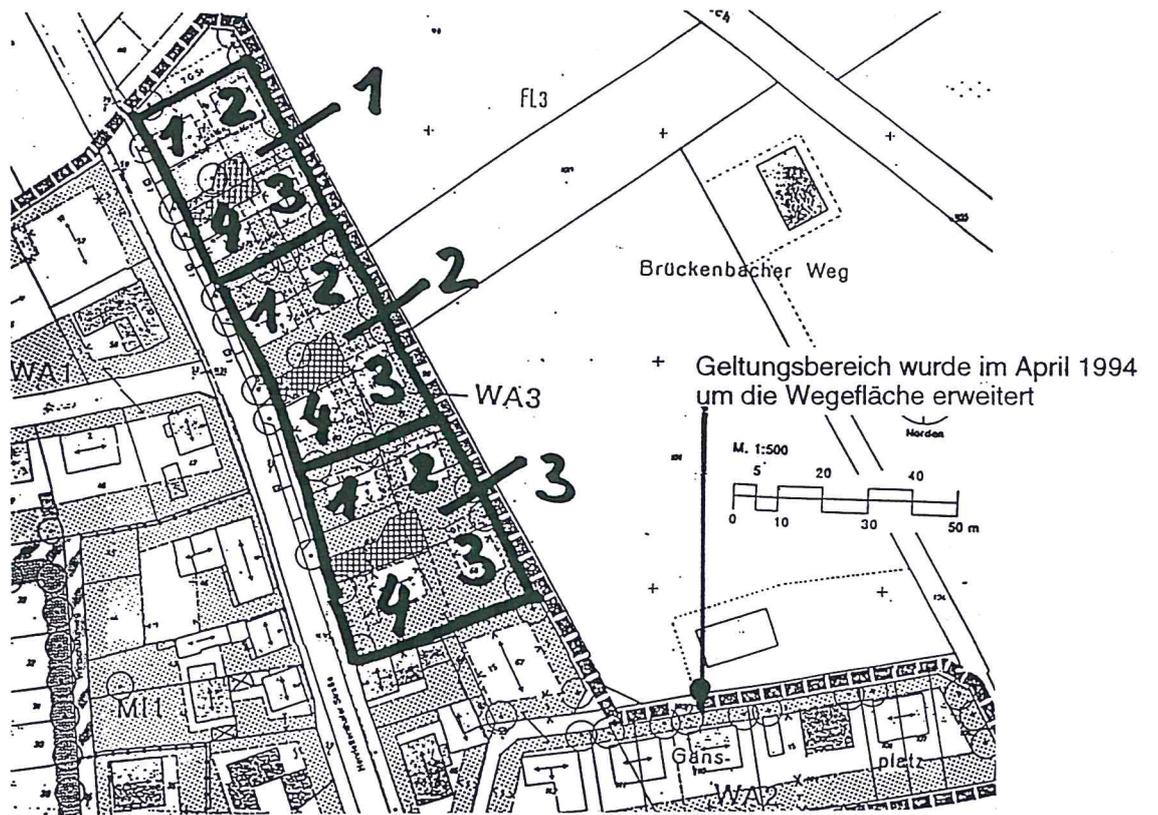
Die Flächen für Garagen und Stellplätze wurden im Bebauungsplan für das WA3-Gebiet festgesetzt. Hier erfordert die städtebauliche Konzeption diese Festsetzung. Die Garagen sollen zur Raumbildung beitragen. Stellplätze wurden den Randbereichen zugeordnet.

Für diesen relativ dicht bebauten Bereich wurde eine Stellplatzbilanz aufgestellt.

Für die übrigen Bereiche ist wegen der relativ geringen baulichen Dichte dieser Nachweis nicht erforderlich.

Orientierungsskizze siehe folgende Seite

Orientierungsskizze ohne Maßstab



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf											
2	Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Bornwiese"											
3	Baufläche "Baugebiet an der Henrietenthaler Str."											
4												
5	Grundst.	priv.	Summe	überbaub.								
6	Nr.	Grundstück	Verkehrsf. A+B	Fläche	GRZ						Wohnheiten	
7		m2	m2	m2		m2	m2	m2	GH	(E*)/D	WE	Stellplätze
8												1,5St/WE
9	1,1	290	33	323	99	0,31	18	15	33	66	0,51	2
10	1,2	300	33	333	99	0,30	18	15	33	66	0,50	2
11	1,3	295	33	328	99	0,30	36	15	33	84	0,56	2
12	1,4	240	33	273	99	0,36	18	15	33	66	0,60	2
13	2,1	290	33	323	99	0,31	18	15	33	66	0,51	2
14	2,2	315	33	348	99	0,28	18	15	33	66	0,47	2
15	2,3	310	33	343	99	0,29	36	15	33	84	0,53	2
16	2,4	260	33	293	99	0,34	18	15	33	66	0,56	2
17	3,1	345	40	385	99	0,26	18	15	40	73	0,45	2
18	3,2	305	40	345	99	0,29	18	15	40	73	0,50	2
19	3,3	355	40	395	99	0,25	18	15	40	73	0,44	2
20	3,4	330	40	370	99	0,27	18	15	40	73	0,46	2
21												
22	Summen	3635	424	4059	1188	0,29	252	180	424	856	0,50	24
23												36
24	Hinweis:											
25	Nach § 17 (1) BauNVO zulässig GRZ 0,4,											
26	Nebenanlagen und Zufahrten sind nach § 19 (4) BauNVO mit anzurechnen, bis 50% kann dabei die GRZ überschritten werden.											
27	Zulässig ist dann eine GRZ von 0,6.											
28	Die Gemeinschaftsstellplätze wurden bei der GRZ nicht mit berücksichtigt.											
29	Die Garagenzufahrt wurde als Stellplatz gezählt. Es ist voraussichtlich nicht damit zurechnen, das zwei Wohnheiten/Baugrundstück entstehen.											
30												
31	Stellplatzbilanz											
32	Garagen		14									
33	Stellplätze (Vorfahrt)		12									
34	Gemeinschaftsstellpl.		11									
35	Stellplätze erf.		37									
36	Stellplätze gepl.		36									

PLANUNGSBÜRO UHLE
5.6.90

3.1.5 Verkehrsfläche

Die Ausweisung der Verkehrsfläche entspricht im wesentlichen dem Bestand. Am Quellenweg, im Bereich des Friedhofes und der Gärtnerei, wurde ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Dieser Parkplatz soll einen Teil des Bedarfes des Friedhofes decken. Eine andere Fläche bietet sich z.Zt. nicht an.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein sind für Friedhöfe 2 Stpl. / 2000 m² Friedhofsfläche erforderlich, mindestens müssen jedoch 10 Stellplätze errichtet werden. Die Friedhofsgröße beträgt einschließlich der geplanten Erweiterung ca. 10000 m². Es werden die hierfür mindestens erforderlichen 10 Stellplätze ausgewiesen.

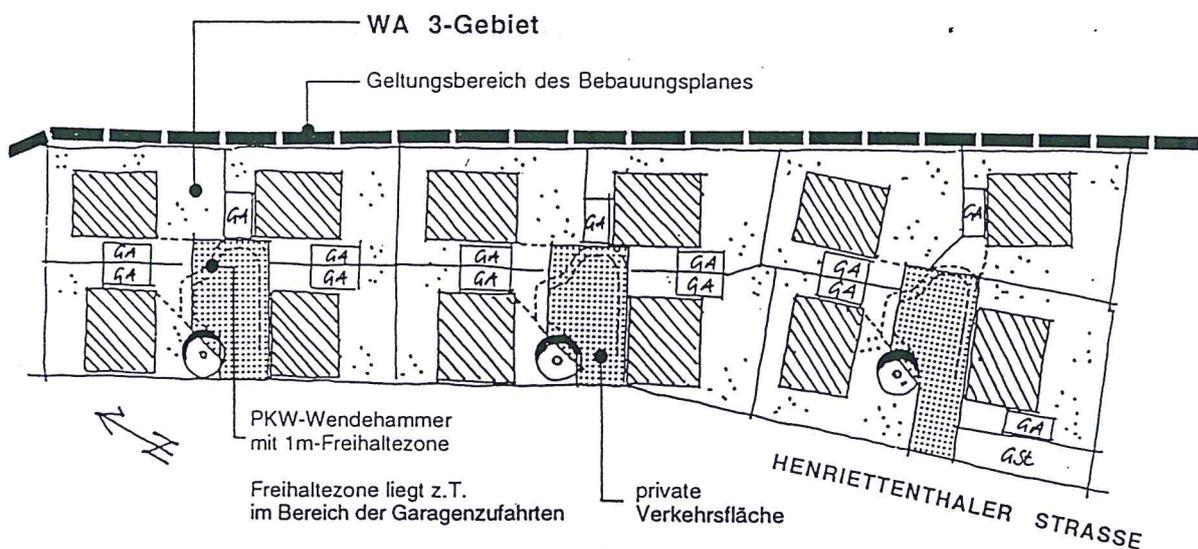
Um die Zufahrtssituation für die ausgewiesene Baufläche im Bereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 67 zu verbessern, wurde beschlossen, in der schmalen Wegeparzelle zwischen Fl.St.Nr. 65 und Fl.St.Nr. 112 nur eine Einbahnregelung zuzulassen. Für eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit sind die vorhandenen Flächen zu klein. Um eine eindeutige Regelung zu ermöglichen, wird deshalb die Wegeparzelle am Ortsrand in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Weg soll als Einbahnstraße vom Grundstück Fl.St.Nr. 112 aus beginnen, mit dem mindestnotwendigen Erschließungsaufwand ausgebaut werden und am Ortsrand wieder auf die Walsdorfer Straße münden.

3.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die kleinen Erschließungshöfe im WA 3-Gebiet wurden als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Flächen, die nur einem begrenzten Personenkreis als Erschließungsfläche dienen. Die Ausweisung als "öffentliche Verkehrsfläche" ist somit nicht erforderlich.

Die Größe der Erschließungshöfe wurde nach EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985) bestimmt, wobei die Größe einer PKW-Wendeanlage zugrundegelegt wurde. Die erforderlichen Freihaltezonen liegen z.T. im Bereich der Garagenzufahrten. Da es sich um eine private Verkehrsfläche handelt, die nur jeweils wenigen Anliegern als Erschließung dient, ist diese Regelung - gerade unter dem Gesichtspunkt einer Minimierung der Bodenversiegelung - sinnvoll.

Skizze: PKW-Wendeanlagen im Bereich der privaten Verkehrsflächen
(ohne Maßstab)



3.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wurden in den Gebieten WA 3, Mf 1 und Mf 2 mit max. 0,80 m festgesetzt. Einige Gebäude stehen hier direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Gebäudesockel ermöglicht eine Brüstungshöhe der Erdgeschoßöffnung über der Augenhöhe. Dadurch ist eine Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus i.d.R. nicht möglich.

Die Traufhöhen ermitteln sich auf der Grundlage eine Geschoßhöhe von 2,75 m und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im SO-Gebiet wurde eine maximale Höhe von 4,5 m festgesetzt. Es handelt sich hier um Verkaufsflächen, die eine größere Höhe erfordern, oder um Flächen, die ggf. mit Fahrzeugen befahrbar sein müssen.

3.1.8 Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Der Friedhof wurde als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen. Zusätzlich wurde eine Erweiterungsfläche festgesetzt. Die Friedhofserweiterung ist wegen der innerörtlichen Lage nur im festgesetzten Rahmen möglich. In der Abwägung zwischen der weiteren Nutzung als private Grünfläche und der Nutzung als Friedhof überwiegt deshalb der öffentliche Belang "Friedhof". Bis zur Durchführung der Friedhofserweiterung ist eine Nutzung als private Grünfläche (Gärten) wünschenswert. Eine Bebauung scheidet wegen der Bedeutung dieser Flächen als innerörtlicher Grünfläche grundsätzlich aus.

Auf der Grundlage der Landschaftsplanung wurden Einzelfestsetzungen für die Bepflanzung getroffen (s. Landschaftsplanung). Grundstücke, die an die freie Landschaft grenzen, sind mit einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen abzupflanzen. Diese Art der Einfriedung ist ortsbildtypisch. Die Pflanzlisten sind nicht abschließend.

Im Bebauungsplan wurde eine Regelung aufgenommen, die die Bodenversiegelung beschränken soll. Ziel ist, im möglichst großem Umfang, Oberflächenwasser der natürlichen Versickerung zuzuführen.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe stellt die standortgerechte Bepflanzung des Wörsbachufers auf einem Abschnitt von ca. 150 m Länge dar. Die Eingrünung erfolgt beidseitig abwechselnd mit den in der Pflanzliste vorgeschlagenen Arten. Dieser Abschnitt soll zu einer langfristig angestrebten Biotopvernetzung beitragen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den ortsbildtypischen Regeln. Dachform und Fassadengestaltung wurden auf den, im Dorferneuerungskonzept aufgestellten Prinzipien, festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Eine Bodenordnung ist voraussichtlich nur im WA3-Gebiet erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Gebiet vorhanden und in Betrieb.

6. Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Erdaushub soll im Bereich der Bauflächen und der privaten Grünflächen ins Gelände einmodelliert und möglichst nicht auf Deponien abgelagert werden.

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Bodendenkmäler und/oder Fundgegenstände, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, Schloß Biebrich, zu melden (§ 20 HDSchG). Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Die Leitungen der MKW sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Den mit dem Straßenbau beauftragten Firmen wird zur Auflage gemacht, die entsprechenden Bestandspläne einzusehen.

In der Wörsbach-Aue kann in niederschlagsreichen Zeiten ein erhöhter Grundwasserstand angetroffen werden.

Idstein, den 16. Juli 1996



H. Müller
Bürgermeister