

# **Stadt Idstein**

## **Bebauungsplan "Ortskern Wörsdorf"**

### **Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

#### **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

##### **1.1 Anlaß**

Anlaß der Planung sind die baulichen Veränderungen, die der Ortskern seit 1970 erfahren hat. Von 1988 bis 1990 wurde ein Dorferwicklungsplan für Wörsdorf erarbeitet. Seit 1991 ist Wörsdorf als Förderschwerpunkt im Landesprogramm zur Dorferneuerung anerkannt. Ziel des Konzeptes ist, den alten Ortskern in seiner Lebensqualität zu verbessern, seine zentrale Funktion für den Gesamtort aufzuwerten und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des Dorferwicklungsplans.

##### **1.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Idstein entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als "Gemischte Fläche" dargestellt. In der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan werden Teilbereiche des Ortskerns als "Wohnbaufläche" ausgewiesen entsprechend den in Ziff. 1.4 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen.

##### **1.3 Verfahren**

Im Rahmen der Dorferwicklungsplanung wurden grundstücksweise Bestandsaufnahmen hinsichtlich Zustand, Alter und Nutzung der Gebäude, Ortsbildqualität, Zustand von Freiflächen und Plätzen sowie der Situation des innerörtlichen Verkehrs und der Versorgung durchgeführt. Über die Ergebnisse wurden die Bürger in einer an alle Haushalte verteilten Informationsbrochure im Oktober 1989 informiert.

Auf dieser Grundlage wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung formuliert und als Rahmenplan zur Dorferwicklung dargestellt. Dieser wurde am 09.02.1990 in einer Bürgerversammlung erörtert. Die dabei von den Bürgern vorgetragenen Belange wurden in die Planung eingearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB.

##### **1.4 Städtebauliche Zielsetzungen (vergl. Text und Plan zur Dorferwicklung, 1990)**

###### **1.4.1 Bestand**

Die Ergebnisse der im Rahmen der Dorferwicklungsplanung durchgeführten Bestandsaufnahme zeigen im wesentlichen folgende Problembereiche:

- Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft sind im dicht bebauten Ortskern zahlreiche landwirtschaftliche Nebengebäude leerstehend oder nur zu untergeordneten Zwecken genutzt.
- Die Nähe Idsteins zum Einzugsbereich des Rhein-Main-Gebiets führt zu einer erheblichen Nachfrage nach Mietwohnungen. Bei Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden besteht daher die Tendenz zu möglichst weitgehender Verdichtung. Damit einher gehen ungünstige Zuschnitte und schlechte Belichtung der einzelnen Wohnungen. Fehlende Freiflächen und Stellplätze sind ein weiterer, die Attraktivität des Ortskern mindernder Faktor.
- Ungeordnete Verdichtung sowie Um- und Anbauten an vorhandene Bausubstanz verursachen negative Veränderungen bzw. Zerstörung des typischen ländlich geprägten Ortsbilds.
- Der bereits vorhandene hohe Versiegelungsgrad im Ortskern wird zusätzlich verstärkt und trägt sowohl zur Verschlechterung der Wohnqualität als auch des Kleinklimas bei.
- Ein Ausgleich hierfür ist teilweise durch die zahlreichen Nutzgärten am östlichen Ortsrand gegeben, die deshalb unbedingt auch in Zukunft von Bebauung freizuhalten sind.
- Nachteilig ist zusätzlich die hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrtsstraße L 3026.

#### **1.4.2 Planungsziele und Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung der folgenden, in der Dorfentwicklungsplanung formulierten und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Planungsziele gewährleisten:

1. Erhalt und Wiederherstellung des Ortsbilds und der Ablesbarkeit charakteristischer räumlicher Strukturen.
  - Erneuerung und Umgestaltung vorhandener Bausubstanz bei Erhaltung der charakteristischen räumlichen Strukturen des Ortskerns, insbesondere der Hofsituationen.
  - Markierung des historischen Dorfgrundrisses durch Erhalt von Grünbereichen bzw. Bepflanzung an den ehemaligen Ortsrändern.
2. Funktionale Stärkung des Ortskerns, Beibehaltung typisch dörflicher Nutzungsvielfalt.
  - Verbesserung des Wohnungsangebots qualitativ und quantitativ
  - Erhalt der Versorgungsfunktion des Ortskerns (Handwerk, Gewerbe, private Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen)

- Funktionsfähigkeit vorhandener landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe sichern
- Erhalt und Erneuerung landwirtschaftlicher Nebenerwerbs- bzw. Freizeitnutzung

### 3. Verbesserung des Wohnumfelds

- Verminderung des hohen Anteils an versiegelten Flächen
- Nachweis von Freiflächen (Kinderspielmöglichkeiten und Stellplätze)
- Soweit möglich, Begrünung im Straßenraum und auf öffentlichen Flächen
- Verkehrsberuhigung

## 2. Landschaftsplanung

Die landschaftsplanerischen Aussagen wurden in den Bebauungsplan und in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Die Erläuterungen zur Landschaftsplanung sind Bestandteil der Begründung und als Anlage 2 beigelegt. Die in Ziff. 5 der landschaftsplanerischen Erläuterung angestrebte Entsiegelung befestigter Flächen im Ortskern war bereits Ziel der Dorfentwicklungsplanung.

Der Bebauungsplan umfaßt bebauten Gebiet und hat zum Ziel, weitere Verdichtung weitestgehend nur innerhalb des Bestands zuzulassen bzw. übermäßige bestehende Baudichte und Versiegelung zukünftig zu vermindern. Damit sind aus Sicht der Planung die vom RP Darmstadt geforderten Grundsätze der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchaus berücksichtigt.

Die von der Oberen Naturschutzbehörde geforderte Eingriffsausgleichsbilanz für den gesamten Planbereich ergab ebenfalls, daß die Planung eine Verminderung der Versiegelung beinhaltet. Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen erübrigt sich daher.

Die in der Anlage beigelegte Flächenbilanz setzt sich wie folgt zusammen:

#### Bestand

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Grundstücksfläche gesamt : | 101.376 m <sup>2</sup> |
| Gebäudefläche GR           | 35.576 m <sup>2</sup>  |
|                            | <hr/>                  |
| Gesamte Freifläche         | 65.805 m <sup>2</sup>  |
| davon 60 % befestigt (3/5) | 39.483 m <sup>2</sup>  |
| verbleiben unbefestigt     | 26.322 m <sup>2</sup>  |

## Planung

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Grundstücksfläche   | 101 376 m <sup>2</sup>      |
| Gebäudefläche vorh.   | 35.576 m <sup>2</sup>       |
| neu   | 19.199 m <sup>2</sup>       |
| Gebäudefläche gesamt  | <u>53.199 m<sup>2</sup></u> |
| Freifläche gesamt   | 47.998 m <sup>2</sup>       |
| davon müssen 60 % (3/5) unbefestigt bleiben<br>(geplante Entsiegelung ca. 20 %) | 28.799 m <sup>2</sup>       |

## 3. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

### 3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet des Rahmenplans zur Dorfentwicklung. Nicht einbezogen sind die Gebiete nördlich des Quellenwegs und der Walsdorfer Straße, da diese bereits in dem Bebauungsplan "Bornwiese" erfaßt sind. Ebenfalls nicht einbezogen ist das Gebiet der südlichen Hauptstraße (L 3026), da hier die Struktur der Bebauung von der des Ortskerns wesentlich abweicht.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Mischgebiete

Die Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Vorhanden sind sowohl Wohnnutzung als auch Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe und Gaststätten. Diese Nutzungsmischung entspricht der zentralen Funktion des Ortskerns für den Gesamtort und soll auch zukünftig ermöglicht werden. Die Mischnutzung gem § 6 BauNVO entspricht ferner in besonderem Maß der vorhandenen Baustruktur mit den größtenteils noch erhaltenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen.

Um der traditionellen dörflichen Mischstruktur auch für die zukünftige Entwicklung Rechnung zu tragen, werden in den Mischgebieten 1 bis 10 gem. § 10 (1) BauNVO Erweiterungen und Änderungen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebsanlagen zugelassen. Durch diese Festsetzung soll auch in Zukunft die Nutzung der alten Scheunen und Stallgebäude für Nebenerwerbs- und Hobbylandwirtschaft möglich sein.

Darüber hinaus werden für die vorhandenen Haupterwerbsbetriebe Erweiterungsmöglichkeiten in einem der kleinteiligen Struktur des Ortskerns angepaßten Ausmaß vorgesehen. Damit wird einer im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung vorgetragenen Forderungen des Amts für Landwirtschaft und Landentwicklung (ALL) Wiesbaden, die zukünftige Entwicklung landwirt-

schaftlicher Betriebe zu gewährleisten, entsprechen. Deshalb sind auf besonders hierfür gekennzeichneten Flächen Erweiterungen landwirtschaftlicher Betriebsanlagen zulässig, die nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden müssen.

Laut Agrarfachbericht des ALL Wiesbaden ist die Entwicklungstendenz der landwirtschaftlichen Betriebe insgesamt jedoch eher als rückläufig zu beurteilen. Mit Neuansiedlungen landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe ist zukünftig nicht zu rechnen.

Auf Grund des derzeitigen und zu erwartenden, insgesamt geringen Anteils landwirtschaftlicher Nutzung ist die Ausweisung als "Dorfgebiet" gem § 5 BauNVO nicht angebracht. Die im Charakter des Dorfgebiets gem. § 5 begründete unbedingte Bevorrechtigung landwirtschaftlicher Nutzungen gegenüber sonstigem Wohnen entspricht nicht der in Wörsdorf tatsächlich vorhandenen und für die Zukunft angestrebten Nutzungsstrukturen im Wörsdorfer Ortskern.

#### Allgemeine Wohngebiete

Als "Allgemeine Wohngebiete" sind Gebiete an der Ringgasse ausgewiesen. Diese sind im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" dargestellt. Hier hat sich aber bereits eine überwiegende Wohnnutzung entwickelt. Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" trägt dieser Entwicklung Rechnung.

Zu berücksichtigen waren bei der Festsetzung der "Allgemeinen Wohngebiete" sowohl die Bedenken des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, der Industrie- und Handelskammer und eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebs als auch die Belange der Naturschutzbehörden.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt fordert die Ausweisung als Mischgebiet der im Entwurf zum B-Plan als WA 1 und WA 3 festgesetzten Gebiete. Begründet wird dies mit den durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 3026 verursachten Geräuschemissionen sowie der erforderlichen Gebietsabstufung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Black & Decker Gelände. Diese Auffassung kann jedoch nicht geteilt werden.

Das Plangebiet WA 1 grenzt zwar an das ehemalige Black & Decker Gebäude an, dieses ist im F-Plan der Stadt Idstein jedoch als MI-Gebiet und nicht als GE-Gebiet dargestellt. Die derzeitige Nutzung dieses Gebäudes durch einen Elektronik-Betrieb ist ebenfalls im MI-Gebiet zulässig.

Die Problematik der Lärmemission durch das Verkehrsaufkommen auf der L 3026 wurde am 8.01.1993 mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt erörtert. Die derzeitige Bebauung und Nutzung der Plangebiete WA 1 und WA 3 entspricht dem "Allgemeinen Wohngebiet". Eine Vorbelastung ist durch die Verkehrsgereusche auf der Landesstraße bereits gegeben. Eine Ausweisung als Mischgebiet würde nun die Situation für die Anwohner wei

terhin verschlechtern, da diese dann, durch im Mischgebiet zulässige Nutzung, weitere eventuelle Emissionsquellen in Kauf nehmen müßten.

Es ist daher nicht zu befürworten, planerische Festsetzungen für ein Gebiet dem im Laufe der Zeit entstandenen Verkehrsaufkommen nachzuordnen, insbesondere deshalb nicht, da die Schutzwürdigkeit der Anwohner durch den Straßenbaulastträger insofern anerkannt ist, als zum einen planerische Vorüberlegungen bzgl. einer Umgehungsstraße, zum anderen auch konkrete Absichten hinsichtlich punktuell verkehrsberuhigender Maßnahmen in der Ortsdurchfahrt bestehen.

Die Industrie- und Handelskammer trug Bedenken vor gegen die Ausweisung des WA-Gebietes unter Einbeziehung des in der Ringgasse ansässigen Gewerbebetriebes.

Die Ausweisung als WA-Gebiet an der südlichen Ringgasse entsprach der überwiegend dort vorhandenen Nutzung. Auf Grund der bereits im Verfahren zur Dorfentwicklungsplanung vorgebrachten Zielsetzungen der Naturschutzbehörde sollte eine zukünftige Wiederherstellung der Grünzone im Übergangsbereich zwischen Ortskern und Wörsbachtal langfristig angestrebt werden.

Dies führte zu der Festsetzung von auf den westlichen Grundstücksteil der Firma Gramann verschobenen überbaubaren Flächen. Damit wäre der Firma Gramann zwar Bestandsschutz garantiert, die betriebliche Entwicklung jedoch erheblich eingengt worden. Um den berechtigten Interessen der Firma Kartonagen Gramann zu entsprechen, wird nun die "Art der Nutzung" als Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO festgesetzt. Das gleiche gilt für den Bereich westlich der Ringgasse, in dem sich ebenfalls Betriebsgelände der Firma Gramann befindet. Um einen sinnvollen Zusammenhang aneinanderstoßender Bereiche zu erhalten, wird daher auch für die angrenzenden Restbereiche des alten Ortskerns in Ringgasse und Wassergasse Mischgebiet festgesetzt.

Die Baugrenzen werden dem vorhandenen Gebäudebestand angepaßt, so daß zukünftige Arrondierungen möglich sind. Als Ausgleich muß gemäß den Belangen der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde die überbaubare Grundstücksfläche vor dem Wohnhaus stark verringert und an der östlichen Grundstücksgrenze eine Ortsrandbegrünung festgesetzt werden.

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Ringgasse 24 bleiben, nach Rücksprache mit Herrn Gramann jedoch so, wie der Entwurf zum B-Plan sie vorsieht. Diese Ausweisung entspricht den betrieblichen Nutzungsabsichten für das Grundstück. Eine Ausdehnung der betrieblichen Einrichtungen auf das außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befindliche Nachbargrundstück ist jedoch nicht möglich. Dem stehen erhebliche Bedenken der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde entgegen.

Als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist ferner das Gebiet östlich der Straße "Am Hohlrain". Auch dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" dargestellt. Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht jedoch der bereits vorhandenen Struktur, insbesondere auf der westlichen Straßenseite sowie dem Charakter der ruhig gelegenen Seitenstraße.

#### Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Struktur. Durch Umnutzung von Nebengebäuden soll jedoch keine zusätzliche bauliche Verdichtung entstehen. Deshalb sind auch die Wohn- und Nutzflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die zulässige Geschosßfläche mit anzurechnen.

Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden gemäß § 17 (3) BauNVO in den Fällen zugelassen, in denen durch vorhandene, ortsbildprägende Grundrißstrukturen die zulässigen Nutzungswerte bereits überschritten sind.

Diese Ausnahmeregelung ist erforderlich, um das dem Hessischen Landesprogramm zur Dorferneuerung entsprechende Entwicklungsziel "Erhalt und Sicherung des charakteristischen Ortsbildes" umzusetzen. Diese auf den Bestand bezogene Überschreitung der Nutzungswerte betrifft zum einen sehr kleine Grundstücke (unter 150 m<sup>2</sup>), wie z. B. Wassergasse 2 und 6, Ringgasse 10, Hauptstr. 26, Blinde Gasse 15 sowie einige Hofanlagen in exponierter Lage an Straßeneinmündungen, wie z. B. Hauptstr. 16 und 20 oder Wallbacher Str. 4.

#### Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ist aus zwei Gründen erforderlich. Zum einen soll erreicht werden, daß bei Umnutzung von Nebengebäuden keine zu hohe Verdichtung vorgenommen wird, da andernfalls nur noch die Minimalanforderungen hinsichtlich Wohnungszuschnitt und Belichtung berücksichtigt werden. Zum zweiten ist es auf Grund des zusätzlichen Bedarfs an Kfz-Stellplätzen erforderlich, die Wohnungszahl zu limitieren. Zusätzlicher Ausbau von Wohnungen darf nicht dazu führen, daß alle verfügbaren Hof- und Freiflächen für den ruhenden Verkehr benötigt werden.

Daher wurde zunächst die verfügbare Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet ermittelt. Der daraufhin festgelegte Berechnungsmodus, bezogen auf die Grundstücksgröße, dient zur nachvollziehbaren Ermittlung der vertretbaren Anzahl der Wohnungen bei Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht der vorhandenen Baustruktur. Um das ortstypische Straßenbild zu wahren, ist bei Gebäuden, die das Straßenbild

prägen, die Geschößzahl II zwingend festgesetzt, ansonsten als Höchstgrenze.

Garagengeschosse in ehemaligen Scheunen können bei der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben, wenn die vorhandene Gebäudedimension im Dachraum ein Vollgeschoß zuläßt. Dadurch werden die Dimensionen der in einigen Fällen sehr großen, ortsbildprägenden Scheunen berücksichtigt, deren Außenmaße zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und ein drittes im Dachraum vorgeben.

### **3.3 Überbaubare Fläche, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen folgt weitgehend der vorhandenen ortstypischen Hofstruktur oder er

gänzt diese. Baulinien sind in den Fällen festgesetzt, in denen es zur Wahrung des typischen Straßen- und Hofraumes erforderlich ist.

Die im Ortskern festgesetzte "abweichende" Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO dient der Sicherung und Weiterentwicklung der typischen Strukturen des Ortsgrundrisses. Deshalb ist beiderseitiger und rückwärtiger Grenzanbau zulässig, teilweise sogar unbedingt notwendig. Letztere Fälle sind im Plan im Einzelnen gekennzeichnet.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze ferner auf den dafür bezeichneten Flächen. Die Festsetzung dient der Verbesserung der Wohnumfeld- und Freiflächenqualität, indem sichergestellt wird, daß Innenhöfe und Freiflächen nicht ausschließlich dem ruhenden Verkehr dienen.

Wie bereits unter Ziff. 3.2 erwähnt wurde eine Stellplatzbilanz erstellt im Zusammenhang mit der Festlegung der möglichen Anzahl der Wohneinheiten.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen entspricht dem Bestand. In der Ortsdurchfahrt der L 3026 sind in Abstimmung mit dem Hess. Straßenbauamt Wiesbaden punktuelle Maßnahmen zur Gestaltung und Verkehrsberuhigung vorgesehen.

An zwei Stellen soll die Fahrbahn auf 5,00 m Breite eingengt werden als Querungshilfe für Fußgänger. Um den vorhandenen ruhenden Verkehr im Straßenraum zu ordnen und das parken auf Gehwegen zu verhindern, werden Parkplätze angeordnet. Hier sind jedoch zunächst nur Markierungen, erst später evtl. bauliche Maßnahmen vorgesehen. Optische Verbesserung im Straßenraum ist durch Bepflanzung angestrebt.



Zwischen "Altem Rathaus" und Nassauer Hof ist die Verminderung der Fahrbahnbreite auf 5,50 m vorgesehen. Dadurch kann wenigstens einseitig eine Gehwegbreite von 1,25 m erreicht werden.

Gleichzeitig wird so die Fußwegsituation für die Schulkinder, die am "Alten Rathaus" aus dem Schulbus steigen, verbessert. Auf den im Dorfentwicklungsplan vorgeschlagenen Fußweg über das Grundstück "Landreiter" zur Wallbacher Straße kann somit verzichtet werden, zumal dieses auf erheblichen Widerstand des Grundstückseigners stieß.

Im Zuge der Neugestaltung des Rathausplatzes wird die Bushaltestelle in Richtung Walsorf ebenfalls (wie die Gegenrichtung) an diese zentrale Stelle verlegt, da die Fahrbahn ausreichend breit ist und die kurzen Haltezeiten keine spezielle Busbucht erfordern. Die Busbucht in Höhe des früheren "Untertors" kann zugunsten der optischen Verbesserung des Straßenbildes aufgegeben werden.

### **3.6 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Sockelhöhe von Neubauten im Ortskern ist den Nachbargebäuden anzupassen bzw. zwischen den Sockelhöhen der benachbarten Gebäude auszumitteln. Die Festsetzung dient der Wahrung des typischen Straßenbildes.

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

Die Nutzgärten am östlichen Ortsrand sind als private Grünflächen ausgewiesen, da diese Grundstücke aus ökologischen und gestalterischen Gründen auch in Zukunft von Bebauung frei bleiben sollen.

Die grünordnerischen Festsetzungen setzen sowohl die Bepflanzung der als private Grünflächen ausgewiesenen Gärten als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Um eine eindeutige, für jedes Grundstück in gleicher Intensität bindende Festsetzung bemüht, wird die Dichte der vorzunehmenden Bepflanzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Damit ist die Gleichbehandlung jedes Grundstücks gesichert und es bleibt für den Eigentümer weitestgehende Gestaltungsfreiheit.

Als Fläche festgesetzt wird ebenfalls die am östlichen Ortsrand erforderliche Ortsrandeingrünung als zusammenhängender Gehölzstreifen von mindestens 5 m Breite. Die Gestaltung der am Ortsrand gelegenen Gartenhäuschen ist in Teil B der Festsetzungen geregelt.

Auf eine Festlegung dieser Standorte durch Baugrenzen wird jedoch verzichtet, da die bereits vorhandene lockere Anordnung sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einfügt und beibehalten werden soll. Die Art der Bepflanzung regelt die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügte Pflanzliste.

### **3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Regelungen gem. § 118 Hessische Bauordnung zur Verminderung der Abstandsflächen und äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen werden in gesonderten Satzungen getroffen. Auf diese wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **3.9 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Gebiet vorhanden und in Betrieb.

### **3.10 Voraussichtliche Kosten der Stadt Idstein**

Grunderwerb, Umlegungs- und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Verbreiterung des Gehwegs in der Ortsmitte an der Landesstraße ist mit Kosten von ca. 100 000 DM zu rechnen.

Anlagen:

1. Stellplatzbilanz
2. Erläuterung der landschaftsplanerischen Aussage vom 14.08.1991, ergänzt im April 1993
- 2a. Flächenbilanz

Idstein, den **24. AUG. 1995** .....

.....  
H. Müller  
Bürgermeister