

Bebauungsplan Nr. 107 „Güldensöllerweg/Silberweg“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**
- 2.0 Planungsanlaß**
- 3.0 Geltungsbereich**
- 4.0 Bestand**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen
 - 4.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.5 Verkehr
- 5.0 Planung**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 - 5.1.2 Anzahl der Wohneinheiten
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächenzahl
 - 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 5.6 Verkehr
 - 5.7 Gärten, öffentliche Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 5.8 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Wasserschutzgebiete
 - 7.2 Trinkwasserversorgung
 - 7.3 Abwasser
 - 7.4 Altlasten
 - 7.5 Oberirdische Gewässer
 - 7.6 Überschwemmungsgebiet
 - 7.7 Grundwasser
- 8.0 Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 9.0 Landschaftsplanerischer Bewertung**

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

Die Bebauung längs des Güldensöllerweges ist in den vergangenen Jahrzehnten aus vereinzelt Vorhaben entstanden, aus heutiger Sicht eine so genannte Splittersiedlung. Nachdem in den Jahren nach 1960 viele der Baulücken geschlossen werden ist es inzwischen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten. Heute ist es überwiegend bebaut. Für den Bereich am Silberweg wurde 1970 der Bebauungsplan Nr. 713 aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 107 ist es, den Charakter des vorliegenden Plangebietes als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung zu erhalten.

Hierzu gehört vor allem die Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten. Eine stärkere Verdichtung in Richtung eines Mehrfamilienhausgebietes würde dagegen zu einer Gebietsumstrukturierung führen, die aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist. Für Gebiete mit höherer Wohndichte hat die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe im Rahmen der gesamtstädtischen Bewertung Gebiete ausgewiesen und erschlossen, die für diese Form des Wohnungsbaus besser geeignet sind.

Die in der Vergangenheit entstandene Bebauung in zweiter und dritter Reihe, die über einzelne Stichwege erschlossen wird trägt zur Störung der Wohnruhe im rückwärtigen Bereich bei. Diese negative Entwicklung soll durch den Bebauungsplan im Prinzip aufgehalten werden.

2.0 Planungsanlass

Bisher wurde das Baugeschehen, abgesehen von dem Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 713 „Silberweg“ (Rechtsgültig seit 21.12.71), nach § 34 BauGB beurteilt. Demnach mußten sich Bauvorhaben in die vorhandene Umgebung einfügen. Bei dieser planungsrechtlichen Grundlage ist jedoch weder eine Bebauung in zweiter Reihe noch die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ein Kriterium für die Einfügung.

Anlässlich einiger Baugesuche, die insbesondere eine hohe Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude bzw. die Verfestigung einer zweiten Bauflucht zum Inhalt hatten hat sich gezeigt, daß für den Erhalt des Gebietscharakters eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 16.10.1997 für das betreffende Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 713 „Silberweg“ wird in das Plangebiet mit einbezogen und entsprechend überarbeitet, da dessen Festsetzungen eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten nicht berücksichtigt.

3.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bad Homburg v.d. Höhe, Flur 3 und Flur 36. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücke Güldensöllerweg Nr. 6 bis Nr. 70 und Nr. 57 a bis Nr. 75, Silberweg Nr. 1 bis Nr. 7 und Nr. 2, Tannenwaldweg Nr. 2 bis Nr. 4 und die unbebauten Flurstücke 22, 34/2, 35, Flur 36 und Flurstücke 65/3, 94/1 und 95/1, Flur 3, Gemarkung Bad Homburg v.d. Höhe, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsflächen.

4.0 Bestand

4.1 Nutzung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist daher nach Art der Nutzung und Bebauung als Reines Wohngebiet nach § 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1988 als Wohnbau-fläche dargestellt.

4.2 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen

Aus der Entstehungsgeschichte des Gebietes als innenstadtferne Splittersiedlung erklärt sich die geringe Ausnutzung der Grundstücke. Die Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich derzeit überwiegend zwischen 0,15 und 0,2. Eine leicht erhöhte GRZ von ca. 0,25 ist vereinzelt vorzufinden, für den Gebietscharakter jedoch nicht prä-gend.

Auffallend sind im Plangebiet die heterogenen Grundstückszuschnitte, die auf eine bisher unkoordiniert verlaufende Siedlungsentwicklung zurückzuführen sind. Die Größenordnung der Grundstücke im Gebiet reicht von 350 m² bis 2.500 m².

4.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten

Es überwiegt der Anteil der freistehenden, ein- und zweigeschossigen Einfamilien-häuser (teilweise mit Anliegerwohnung).

Mehrfamilienhausbebauungen sind vereinzelt als zweigeschossige Gebäude ent-lang des Silberweges und im nordöstlichen Bereich des Güldensöllerweges vorhan-den.

4.4 Grünflächen

Der durchgrünte Eindruck, den das Gebiet vermittelt, ergibt sich überwiegend durch die großen, privaten Ziergärten und die zweiseitige Baumreihe entlang des Gülden-söllerweges.

Der räumliche Bezug zu den angrenzenden Grünflächen Braumannswiesen, Hege-wäldchen und Güldensöllerfeld prägt auch die Qualität des Plangebietes.

4.5 Verkehr

Das Plangebiet wird von Osten über die Lindenallee und von Süden über den Tan-nenwaldweg an die anderen Stadtgebiete und das regionale Verkehrsnetz ange-bunden.

Die zwei gebietsinternen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen und weisen ein entsprechend der lockeren Bebauung geringes Ver-kehrsaufkommen auf. Ein Durchfahrtsverkehr zur Erschließung angrenzender Bau-gebiete ist durch die Stadtrandlage nicht gegeben.

5.0 Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, die besondere Eigenart des Gebietes als ruhiges, villenartiges Wohngebiet zu erhalten. Daher wird der gesamte Bebauungsplanbereich als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen und die nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe) ausgeschlossen. Dadurch sollen für das Gebiet untypische Nutzungen aus dem Gebiet fern gehalten und Störungen vermieden werden.

5.1.1 Anzahl der Wohneinheiten

Es ist ein wesentliches Ziel der Planung, den besonderen Gebietscharakter mit der vorhandenen hohen Wohnqualität zu erhalten. Als Richtwert für eine mögliche Entwicklung wird für den überwiegenden Teil des Gebietes eine Wohneinheit je Gebäude festgesetzt.

Bei der Bebauung entlang des Güldensöllerweges handelt es sich um ein großzügiges Villengebiet mit vorwiegend durch eine Wohneinheit genutzten Gebäuden mit großflächigem Grundriss. Diese Form soll erhalten bleiben. Insbesondere durch die weit überwiegende Süderschließung ergäbe sich im Fall von 2 Wohneinheiten pro Gebäude eine konkurrierende und daher aufwändige Ausbildung der Zufahrten. Hierdurch entstünde eine Störung der als Privatzone genutzten südlichen Gartenflächen.

Darüber hinaus würde die Verdopplung der sog. Nebenanlagen wie Eingangs- und Zufahrtsbereiche, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen und Hauswirtschaftsflächen zu einer wesentlich intensiveren Nutzung und Versiegelung der Freiflächen führen. Die daraus folgende kleinteilige Gliederung der Grundstücke würde den Eindruck des großzügig durchgrüntes Gebietes stören.

Innerhalb der weitgehend homogenen Bebauung würde eine weitere Intensivierung der Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern Konflikte erzeugen, z. B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den bisher ruhigen Wohnstraßen. Aus diesem Grund ist auch die für eine zusätzliche Mehrfamilienhausbebauung erforderliche Infrastruktur in dem Plangebiet nicht verträglich.

Die Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit wird auf die Gebiete beschränkt, wo sie im Bestand bereits vorhanden sind:

Die Mehrfamilienhausbebauung nordöstlich des Silberweges und nordöstlich des Güldensöllerweges stellt einen abgegrenzten Bereich dar, in dem eine Verdichtung bereits stattgefunden hat (teils auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 713). Für diese Bebauung wird daher keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Für den Bereich mit der Festsetzung „Doppelhaus“ ist für jede Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen.

5.1.2 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

Die Nutzung von Räumen durch freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO wird nur ausnahmsweise zugelassen und auf 30 qm pro Gebäude begrenzt. Hierdurch soll einem Übermaß solcher Nutzungen entgegengewirkt werden, um die Wohnartigkeit des Gebietes zu wahren und Störungen, vor allem durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu vermeiden.

Freiberufliche Tätigkeiten, die ihrer Zweckbestimmung nach eher einer typisch wohnartigen, gleichsam privaten Art der Berufsausübung zu dienen bestimmt sind und daher auch einen relativ geringen Platzbedarf aufweisen wie etwa ein einzelner Arzt, Steuerberater oder Architekt mit max. einer Mitarbeiterin/Mitarbeiter sind infolge dieser Regelung zulässig, während Tätigkeiten mit hohem Besucheraufkommen oder Personalaufwand wie beispielsweise Anwaltssozialitäten und Gemeinschaftspraxen durch die räumliche Begrenzung auf 30qm ausgeschlossen werden, da diese Art der Berufsausübung in der Regel mit einer größeren Nutzfläche voraussetzt. Hierfür sind innerhalb des Stadtgebietes andere Bereiche vorgesehen wie beispielsweise Kern- oder Mischgebiete, die der Aufnahme solcher Nutzungen dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für die Teilbereiche des Plangebietes mit großen Grundstücken und einer relativ geringen Ausnutzung wird die bereits vorhandene durchschnittliche Ausnutzung bei einer GRZ von 0,15 auch für die Zukunft festgesetzt.

Für die anderen Bereiche wird entsprechend der durchschnittlichen Ausnutzung eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Dichte entspricht dem Planungsziel, die aufgelockerte Wohnbebauung zu erhalten.

Eine darüber hinausgehende GRZ von 0,25 wird für einen begrenzten, kleinen Teilbereich zugelassen, aufgrund der dort bereits vorhandenen Dichte.

Die festgesetzten Werte erlauben insgesamt eine maßvolle Erweiterung gegenüber dem Bestand. Für die Mehrzahl der vorhandenen Bauten ergibt sich dies durch eine Aufstockung oder aber auch durch eine Erweiterung der Grundfläche. Nur auf wenigen, heute schon stark bebauten Parzellen erlaubt das festgesetzte Maß keine weitere Ausnutzung.

Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, wird daher eine Überschreitung der GRZ um 50%, jedoch max. 150 m², zugelassen. Diese Überschreitung entspricht einem angemessenen Flächenbedarf für die Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Für die Bereiche mit einer Ausnutzung von 0,15 GRZ werden entsprechend des prägenden Bestandes zwei vollwertige Nutzebenen, d.h. zwei Vollgeschosse, zugelassen.

Für die Bereiche Güldensöllerweg Nr. 57 a bis Nr. 71 b (Südseite) und Nr. 52 bis Nr. 60 (Nordseite) Tannenwaldweg 2 bis 4 wird entsprechend des Bestandes eine I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Da das Erscheinungsbild unabhängig vom Ausbaugrad des Dachgeschosses zu sehen ist, kann in Teilbereichen des Gebietes auch innerhalb des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zugelassen werden, um erwünschte Erweiterungsflächen auf verträgliche Weise unterbringen zu können.

Für den Bereich nördlich des Silberweges und Güldensöllerweg Nr. 6 bis Nr. 14 wird die im Bestand mehrheitlich vorhandene II-Geschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzung einer angemessenen maximalen Traufhöhe dient zur Wahrung der gebietstypischen Gebäudehöhen.

5.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Bebauungsstruktur angepaßt. Um die zusammenhängenden Gartenflächen, insbesondere in den großen rückwärtigen Grundstücksteilen, und den damit verbundenen hohen Wohnwert zu erhalten, wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Lage der Baukörper auf die derzeit schon bestehende straßenseitige Bauflucht beschränkt. Es wird die Möglichkeit gegeben, die vorhandenen Baulücken zu schließen.

Der Bereich Güldensöllerweg Nr. 52 bis Nr. 60 stellt eine Ausnahme dar, da hier bereits eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches gegeben ist. Diese wird in ihrem Bestand festgesetzt.

Als weitere Maßnahme zur Erhaltung des großzügigen Gebietscharakters wird bestimmt, dass es auf Grundlage des § 19 BauGB zur Wirksamkeit der Teilung eines Grundstücks der Genehmigung der Gemeinde bedarf.

Bei den Grundstücken am Braumannswiesenbach wird gemäß § 68 Hessisches Wassergesetz (HWG) ein Uferschutzstreifen von 5,0 m Breite von Bebauung frei gehalten.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksfreifläche werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb jeweils einer seitlichen Abstandsfläche zugelassen.

5.6 Verkehr

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird zwar in einem angemessenen Rahmen ein weiterer Wohnflächenzuwachs ermöglicht, dieser wirkt sich aber nur unwesentlich auf die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs aus. Das vorhandene Erschließungssystem kann unverändert übernommen werden.

5.7 Gärten, öffentliche Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Da öffentliches Grün fast vollständig fehlt, kommt den privaten Grünflächen mit intensivem Grünbestand eine wesentliche Bedeutung zu. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist in seiner charakteristischen Gehölzzusammensetzung zu erhalten.

Die bestehende Allee entlang des Güldensöllerweges steht als unter dem Schutz von § 15 HENatG.

Die bestehenden topographischen Höhenlagen sind zu erhalten, da Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bei älterem, eingewachsenem Vegetationsbestand zu irreparablen Schäden führen können. Sollten dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, um Schäden zu vermeiden.

5.8 Gestaltung baulicher Anlagen

In der Satzung gemäß § 81 HBO soll durch Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Anlage von Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen der vorhandene Gebietscharakter gewahrt werden.

Um das bei der Gebietsentwicklung entstandene Straßenbild zu erhalten, werden für Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Flachdächer und gekrümmte Dachformen zulässig für straßenabgewandte, untergeordnete Bauteile oder für Gebäude, die auf Grund ihrer Lage in der Tiefe des Grundstückes von der Straße nicht einsehbar sind. Eine Einfügung in die umgebende Bebauung muß trotzdem gewährleistet sein.

Weiterhin dient die Festlegung über die Gestaltung von Gaupen und die Dachneigung dazu, daß auch bei ausgebautem Dach die vorgeschriebenen Bauformen Satteldach und Walm- bzw. Zeltdach in ihrer typischen Form erkennbar bleiben bzw. nicht hinter die Aufbauten zurücktreten.

Der öffentliche Straßenraum wird nicht nur durch Dach- und Gebäudeformen, sondern vor allem bei tiefen Vorgartenflächen durch die straßenseitige Grundstückseinfriedung geprägt. Einfriedungen müssen sich daher in das Straßenbild einfügen und an die Architektur angepasst werden.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

In den bebauten Bereichen ist zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele kein Umlegungsverfahren notwendig.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandssicherung handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Gemäß einem Magistratsbeschluss vom

05.04.1988 wurde in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wurde der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg (bzw. Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden) abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

7.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 liegt weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

7.3 Abwasser

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig mit Kanal erschlossen. Die Entwässerungsart erfolgt im Trennsystem, d. h. Regen- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die bestehenden Abwasserkanäle sind für die vorgesehene Bebauung ausreichend dimensioniert. Im Rahmen des Generalentwässerungsplanes ist die Leistungsfähigkeit dokumentiert.

7.4 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlastenablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.5 Oberirdisches Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Außerhalb der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Braumannswiesenbach in einem Graben. Bei starken Regenfällen kommt es zeitweise zu Überschwemmungen auf den angrenzenden Baugrundstücken. Alle hiervon betroffenen überbaubaren Flächen sind bereits bebaut. Eine Verlegung des Braumannswiesenbaches in seinen ursprünglichen Verlauf in die Mitte der Braumannswiesen würde ermöglichen, die dort angrenzenden Freiflächen als Retentionsflächen zu nutzen. Es soll ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 69 (1) Hessisches Wassergesetz (HWG).

Im Rahmen des zur Zeit noch laufenden Ordnungsverfahren des Regierungspräsidium Darmstadt zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Dornbaches mit Heuchelbach, Bach vor der Goldgrube sowie des Kirdorfer Baches hat die Stadt Bad Homburg in ihrer Stellungnahme vom 02.01.2003 angeregt, den Braumannswiesenbach ebenfalls als Überschwemmungsgebiet festzulegen.

Die Baugrenzen berücksichtigen in diesem Bereich den nach § 68 (HWG) im Innenbereich geforderten Uferschutzstreifen von mindestens 5,0 m.

7.7 Grundwasser

Das Gebiet liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

8.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 107 ist als Vorhaben nach Nr. 18 Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einzustufen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des UVPG vom 05.09.2001 ist nicht erforderlich, da die geplante überbaubare Grundfläche weit unter dem unteren Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung (20.000 m²) liegt.

Landschaftsplanerische Belange sind im Rahmen des landschaftsplanerischen Beitrages vom 14.04.1999 untersucht worden und in die Planung eingearbeitet worden (siehe hierzu auch Pkt. 9. Landschaftsplanerische Bewertung).

9.0 Landschaftsplanerische Bewertung

Der landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 107 vom 14.04.1999 ist in den Vorentwurf eingearbeitet worden.

Es wird betont, dass das Ziel der Planung für dieses Gebiet die Sicherung des Gebietscharakters ist und es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 um einen Bereich handelt, der bereits erschlossen und bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut ist.

Da das Gebiet auch stark von der Wirkung des Grünbestandes geprägt wird, ist die Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Qualitäten von Landschaft und Natur Bestandteil des Planungskonzeptes.

Es sind daher zusammenhängende Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft in die Planung integriert:

- Die Ausnutzung (GRZ) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 713 wird beispielsweise von 0,25 auf 0,20 reduziert.
- Für die zuvor unbeplanten Bereiche sind gleiche oder auch geringere Ausnutzungswerte vorgesehen.
- Die Versiegelung der Grundstücke wird durch eine Begrenzung der Erhöhung der GRZ gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 reduziert.
- Da die Oberflächen von Zufahrten aus versickerungsfähigem Material bestehen müssen, wird die Versiegelung des Bodens zusätzlich minimiert.

- Einige nach § 34 BauGB mögliche überbaubare Flächen im rückwärtigen Bereich bzw. in einer 2. Reihe werden in der Planung als nicht überbaubare Freiflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erreicht, daß gegenüber dem z. Z. noch bestehenden Planungsrecht (§ 34 BauGB und B-Plan Nr. 713) geringere Eingriffe in Natur und Landschaftsbild zulässig sind (siehe auch § 1 a Abs. 3 BauGB). Damit ist das Ziel, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu ergreifen, erfüllt.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 05.08.2003

gez. M. Korwisi

.....
M. Korwisi
Stadtrat

gez. J. Hölz

J. Hölz
FBL Stadtplanung