

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 102 "Wohngebiet zwischen Seedammweg, Weinbergsweg und Wingersbergweg"

Inhaltsverzeichnis

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

2.0 Planungsanlass

3.0 Geltungsbereich

4.0 Bestand

- 4.1 Nutzung
- 4.2 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten
- 4.3 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen
- 4.4 Grünflächen
- 4.5 Verkehr

5.0 Planung

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Räume für freie Berufe
 - 5.1.3 Anzahl der Wohneinheiten
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
 - 5.2.2 Grundflächenzahl
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 5.6 Verkehr
- 5.7 Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 5.8 Gestaltung baulicher Anlagen (Satzung gemäß § 87 HBO)

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

7.0 Ver- und Entsorgung

- 7.1 Heilquellenschutzgebiet
- 7.2 Trinkwasserversorgung
- 7.3 Abwasserbeseitigung
- 7.4 Altlasten
- 7.5 Oberirdische Gewässer
- 7.6 Überschwemmungsgebiet
- 7.7 Grundwasser

8.0 Landschaftsplanerischer Beitrag

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 102 ist es, den Charakter des vorliegenden Plangebietes als ruhiges, großzügig angelegtes Einfamilienhausgebiet zu erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen. Als Richtwert werden für den überwiegenden Teil des Gebietes zwei Wohneinheiten pro Gebäude angesetzt, wodurch der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum entsprochen wird, ohne allerdings die besonderen Gebietsqualitäten zu beeinträchtigen. Eine stärkere Verdichtung in Richtung eines Mehrfamilienhausgebietes würde dagegen zu einer Gebietsumstrukturierung führen, die aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar 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 Art des Wohnungsbaues geeignet sind.

2.0 Planungsanlass

Bisher wurde das Baugeschehen planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt, wonach sich Bauvorhaben in die Umgebung einzufügen haben. Die Sicherung des Gebietscharakters scheint dadurch allerdings nicht mehr ausreichend gewährleistet. Anlass war ein Baugesuch einer Mehrfamilienhausbebauung an der Ellerhöhe, inmitten eines ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bestehenden Bereiches. Dieses konnte nicht abgelehnt werden, da die Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 34 kein Kriterium für die Einfügung darstellt. Ein weiterer Planungsanlass ist die Verhinderung einer durch ein Gerichtsurteil zugelassenen, unerwünschten Bebauung in 2. Reihe. Eine solche Art der Verdichtung würde unweigerlich zur Erosion der vorhandenen einzeiligen Struktur führen, wodurch die Erhaltung der zusammenhängenden Gartenbereiche nicht mehr gewährleistet wäre.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 25.01.1996 für das betreffende Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 sowie zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Geltungsbereich wurde aufgrund von Anregungen um die Fläche südlich des Weinbergsweges ergänzt, um auch hier eine im Sinne des Planungswillens geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

3.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 2, 3 und 7. Er wird begrenzt im Nordosten durch die Straßen „Ellerhöhweg, Am Pilgerrain und Am Zollstock“, im Südosten durch den „Seedammweg und die Untere Terrassenstraße“, im Südwesten durch den „Rebenweg, die Straße Im Rosengarten und den Weinbergsweg“ und im Nordwesten durch den „Wingertsbergweg, den Fußweg Am Sitzergarten und die Straße Am Baumgarten“.

4.0 Bestand

4.1 Nutzung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet dient, mit Ausnahme des im Südwesten des Gebietes gelegenen Maria-Ward-Institutes, ausschließlich dem Wohnen. Nutzungen - wie Dienstleistun-

gen und freie Berufe - sind vereinzelt vorhanden, in einer Größenordnung, wie sie gemäß § 13 BauNVO zulässig sind.

Auf den Flurstücken 51 und 64/3 befindet sich eine Tongrube, die vom Weinbergsweg aus erschlossen wird. Diese dient dem Abbau von Pelloid-Heilton und stellt nach Informationen der Kur- und Kongress-GmbH einen einmaligen Standort dar, da, trotz umfangreicher Probebohrungen an anderen Stellen, bisher kein Material dieser Art in ähnlich oberflächennaher Lage gefunden werden konnte. Bei gleich bleibendem Abbautempo rechnet man mit der Erschöpfung der Grube in 10 bis 20 Jahren. Diese Situation würde sich ändern, falls ein anderer Abbauort gefunden wird.

Der gesamte Teilbereich südlich des Rebenweges ist, mit Ausnahme des Maria-Ward-Institutes, im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kur“ ausgewiesen. Bisher wurden hier allerdings noch keine kurbetrieblichen Einrichtungen angesiedelt.

Das Gelände des Maria-Ward-Institutes ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche/Berufliche Schulen ausgewiesen.

4.2 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten

Es überwiegt der Anteil der freistehenden eingeschossigen Einfamilienwohnhäuser. Mehrfamilienhausbebauung in Form von zwei- bis dreigeschossigem Geschosswohnungsbau ist nur sehr eingeschränkt, im südlichen Teilbereich des Gebietes, anzutreffen.

Am südöstlichen Gebietsrand befindet sich eine im Stil der sechziger Jahre errichtete Flachdachsiedlung, die sich in ihrer Einheitlichkeit klar von der umliegenden Bebauung abgrenzt. Die zweigeschossigen Doppelhäuser weisen in der Regel eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte auf.

Der Gebäudekomplex des Maria-Ward-Institutes besteht aus einer freistehenden, gegliederten Anlage, die sich, sowohl in Bezug auf die insgesamt überbaute Grundfläche als auch auf die Gebäudehöhe, eindeutig von der umliegenden Wohnbebauung abhebt.

4.3 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen

Der starken Durchgrünung des Gebietes auf der einen Seite entspricht ein geringes Maß der baulichen Nutzung auf der anderen Seite. Ein Viertel der Grundstücke ist lediglich bis zu 10 % überbaut, zwei weitere Viertel bis zu 20 %. Eine höhere Ausnutzung ist - abgesehen von der Mehrfamilienhausbebauung und der Flachdachsiedlung - an der Terrassenstraße nur sehr vereinzelt anzutreffen und wird daher als gebietsuntypisch angesehen. Das Gebiet zwischen „Weinbergsweg, Seedammweg und Im Rosengarten“ weist durchgängig eine leicht höhere Dichte von ca. 0,25 auf.

Die auffallend heterogenen Grundstückszuschnitte lassen sich auf die bisher unkoordiniert verlaufene Planung zurückführen. So sind in dem Gebiet sämtliche Größen zwischen 300 und 2.500 qm vertreten. Da jedoch über die Hälfte der Grundstücke größer als 1.000 qm sind, kann man insgesamt von einem großzügig bemessenen Grundstückszuschnitt sprechen.

4.4 Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind der Abschnitt entlang des Fußweges an der Kreuzung zwischen Rebenweg und Seedammweg sowie das Flurstück 192/1 an der Kreuzung zwischen der Straße „Am Zollstock und Am Baumgarten“ zu nennen. Auf letzterem befindet sich der Aussichtsturm „Ellerhöhe“.

4.5 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Seedammweg und den Weinbergsweg an die Innenstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen und weisen ein dementsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf.

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung ist auf dem Rebenweg eine Durchfahrt auf den Seedammweg nicht möglich. Dieser endet dort in einem Fußweg.

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 nahezu der gesamte Bebauungsplanbereich als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen und die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen in der Regel verbundenen Störungen, wie vor allem eine erhöhtes Verkehrsaufkommen, aus dem Gebiet fern gehalten werden.

Für die Wohnbebauung „Am Zollstock“ und „Am Pilgerrain“ ist im Hinblick auf die benachbarten Büro- und Schulungsgebäude der für ein reines Wohngebiet geltende Schutzanspruch nicht mehr gewährleistet. Eine entsprechende Ausweisung dieses Bereiches als allgemeines Wohngebiet widerspricht jedoch der auch hier vorherrschenden reinen Wohnnutzung und somit dem Planungsziel nach einer Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters. Außerdem müssten die dortigen Bewohner in Folge einer solchen Ausweisung zusätzliche Störungen durch rechtlich dann zulässige Nutzungen - wie Läden, Handwerksbetriebe, Gaststätten usw. - in Kauf nehmen. Der Konflikt würde so einseitig zu Lasten der Gebietsbewohner ausgetragen. Aus vorstehend genannten Gründen wird der betroffene Bereich ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisher zum Abbau von Pelloid-Heilton genutzte Tongrube - s. Planzeichnung Flurstücke 51 und 64 / 3 - wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Regelung lässt die Möglichkeit offen, auf dem Grundstück ebenfalls eine Wohnbebauung zu errichten, für den Fall, dass in Zukunft ein anderer Abbaustandort gefunden wird.

Die Fläche des Maria-Ward-Institutes wird entsprechend der hier angesiedelten Einrichtungen der Berufsschule als „Gemeinbedarfsfläche/Schule“ ausgewiesen.

Der südliche Teilbereich des Gebietes ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kur“ ausgewiesen. Diese Darstellung ist aus folgenden Gründen nicht mehr aufrechtzuerhalten. Das betreffende Gebiet wurde bisher planungsrechtlich immer auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt, wonach eine Wohnbebauung zulässig war. Da bisher keine Anstrengungen unternommen wurden, dort Kurbetriebe einzurichten, sind inzwischen sämtliche Grundstücke, mit Ausnahme der im Blockinnenbereich liegenden Tonabbaustelle, mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut. Die dortige Entwicklung ist somit als abgeschlossen zu betrachten. Es ist auch nicht erkennbar, dass der Wille der Gemeinde dahin gehend formuliert wird, dass in das bestehende Wohngebiet eingegriffen werden soll.

Das betreffende Gebiet wird daher als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die hierzu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend eingeleitet und ist inzwischen abgeschlossen.

5.1.2 Räume für freie Berufe

Für das vorliegende Plangebiet werden Tätigkeiten i. S. d. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. 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.

In diesem Sinne werden Tätigkeiten, die nach Größe, Zweckbestimmung und Ausgestaltung wohl kaum einer typisch wohnartigen, gleichsam „privaten“ Art der Berufsausübung zu dienen bestimmt sind wie beispielsweise Anwaltssozietäten, Tierärzte und Orthopäden in ihrer durchschnittlichen Ausformung ausgeschlossen.

Das Gleiche gilt für Dienstleistungen, die überwiegend mit dem Kfz aufgesucht werden müssen (Arztpraxen, Rechtsanwälte und Notare etc.). Die in diesen Fällen angenommenen 80 – 120 Fahrzeugbewegungen pro Praxis kämen zusätzlich zu dem üblichen Kfz-Zu- und Abgangsverkehr des Gebietes hinzu, wodurch die für ein WR-Gebiet nötige Wohnruhe nicht mehr gewährleistet wäre. Insbesondere Arztpraxen sind in reinen Wohngebieten in Folge der heutigen Vollmotorisierung nicht mehr als problemfrei anzusehen. Daher werden nur solche Tätigkeiten zugelassen, die keinen bzw. höchstens einen weiteren Stellplatz erfordern.

Der Begrenzung auf maximal einen Stellplatz entspricht erfahrungsgemäß eine Größenordnung von 30 qm Nutzfläche mit der hier möglichen Mitarbeiter- und Besucheranzahl. Aus diesem Grunde wird die Stellplatzsatzung Bad Homburg in Bezug auf Nutzungen i. S. d. § 13 BauNVO dahin gehend ergänzt, dass für den vorstehend genannten Richtwert ein Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Von dieser Regelung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn anhand einer genauen und verbindlichen Betriebsbeschreibung nachgewiesen wird, dass trotz der Überschreitung des Richtwertes von 30 qm nur ein weiterer Stellplatz benötigt wird. In gleichem Sinne kann auf einen Stellplatznachweis gänzlich verzichtet werden, wenn die Betriebsbeschreibung darlegt, dass die Tätigkeit kein zusätzliches Personal erfordert und keinerlei Publikumsverkehr zu erwarten ist.

Wichtiger Hinweis: Das Kapitel 5.1.2 Räume für freie Berufe wurde durch das Kapitel 2 der Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ersetzt (s. hierzu Seite 11).

5.1.3 Anzahl der Wohneinheiten

Es ist ein wichtiges Ziel der Planung, den speziellen Gebietscharakter mit der vorhandenen, anspruchsvollen Wohnqualität zu erhalten. Als Richtwert für eine angemessene Weiterentwicklung werden daher für den überwiegenden Teil des Gebietes zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Mehrfamilienhausbebauungen sind, inmitten der fast ausschließlich aus Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern bestehenden Struktur, aus Gründen der Nachbarverträglichkeit nicht vertretbar. Darüber hinaus fehlen, sowohl im Inneren des Gebietes als auch in der näheren bzw. weiteren Umgebung, die für Mehrfamilienhausbebauungen erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Aus diesen Gründen werden in der Bebauungsplanung Mehrfamilienwohnhäuser auf diejenigen Teilbereiche beschränkt, in denen sie im Bestand bereits anzutreffen sind.

Für Gebäude in der zweiten Reihe wird grundsätzlich nur eine Wohneinheit zugelassen, da eine solche Anordnung in der Regel mit erheblichen Störungen verbunden ist. So hat die Nachverdichtung im Blockinneren des Bereiches zwischen „Seedammweg, Weinbergsweg“ und der Straße „Im Rosengarten“ in der Vergangenheit bereits zu starken, nachbarschaftlichen Konflikten geführt. Durch die hier in den innenliegenden Bereichen entstandene hohe Wohndichte ist ein privater Rückzug, vor allem für die Bewohner der straßenseitigen Gebäude, nicht mehr gewährleistet. Die verbleibenden Gartenflächen sind nicht ausreichend bemessen, um gegenseitige Belästigungen zu vermeiden. Die innenliegenden Gebäude werden über die straßenseitigen

Grundstücke durch Stichstraßen erschlossen, was für Letztere eine weitere Beeinträchtigung bedeutet. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, die Wohndichte in den Blockinnenbereichen so gering wie möglich zu halten.

Das Gleiche gilt auch für die Grundstücke „Am Zollstock 1 – 7“ und „Am Sitzergaben 4“. Hier wurde in der Vergangenheit durch Teilungen in Länge und Breite eine, im Vergleich zur umliegenden Bebauung, wesentlich erhöhte Ausnutzung geschaffen. Die Möglichkeit, in den betroffenen Gebäuden jeweils zwei Wohneinheiten einzurichten, würde daher zu einer außergewöhnlichen hohen Wohndichte führen. Aus Gründen der Nachbarverträglichkeit wird daher für sämtliche Gebäude nur eine Wohneinheit zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Geschosshöhe „I+D“ festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel nach einer Erhaltung des eingeschossigen Gebietscharakters und ermöglicht gleichzeitig eine angemessene Weiterentwicklung, da die Festsetzung ein Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässt. Eine als „II+D“ zu bezeichnende Bebauung hingegen wird entsprechend dem Planungsziel auf die Teilbereiche beschränkt, in denen sie bereits im Bestand anzutreffen ist.

Die in ihrer Höhe gestaffelten Baukörper des Maria-Ward-Institutes werden in ihrer Geschosshöhe festgeschrieben, da die Entwicklung hier als abgeschlossen zu betrachten ist. Darüber hinaus ist eine Weiterentwicklung des bereits heute außergewöhnlich großen wie hohen Gebäudekomplexes im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung nicht vertretbar.

Die Festlegung maximaler Traufhöhen dient der Wahrung der gebietstypischen Gebäudehöhen.

5.2.2 Grundflächenzahl

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Dichte entspricht dem Planungsziel einer aufgelockerten Wohnbebauung und gibt gleichzeitig genügend Raum für eine angemessene Weiterentwicklung, da ca. die Hälfte aller Grundstücke bisher nur bis zu 15 % überbaut sind. Eine höhere Verdichtung wird nur in bestimmten Teilbereichen aufgrund der dort bereits vorhandenen Dichte zugelassen.

Zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung der Gartenflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauungen wird die mögliche Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO nur eingeschränkt zugelassen. Für Grundstücke bis zu 800 qm ist dementsprechend eine 50 %ige, für Grundstücke zwischen 800 und 1.500 qm eine 25 %ige und für Grundstücke über 1.500 qm keine Überschreitung vorgesehen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bei wachsender Grundstücksgröße und dadurch bedingter zunehmender überbaubarer Grundfläche die für Garagen, Nebenanlagen etc. erforderlichen Flächen immer weniger ins Gewicht fallen, da diese, unabhängig von der Grundstücksgröße, weitgehend konstant sind. Die Notwendigkeit einer Überschreitung scheint daher für größer bemessene Grundstücke nicht mehr gegeben, zumal für den überwiegenden Teil des Gebietes die Anzahl der Wohneinheiten, unabhängig von den Grundstücksgrößen, auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt ist.

Die ungleichmäßige Entwicklung des Gebietes hat dazu geführt, dass im Einzelfall auch Grundstücke entstanden sind, die aufgrund ihrer außergewöhnlichen Größen (2.000 bis 2.500 qm) aus dem üblichen Rahmen fallen. Hier ergibt sich bei der möglichen Ausnutzung von 0,2 GRZ eine insgesamt überbaubare Grundfläche von ca. 450 bis 500 qm mit der Möglichkeit zu

entsprechend großen Wohneinheiten. Diese Besonderheit wird von der Planung als Bestand akzeptiert, zumal auch für diese Flächengrößen eine gewisse Nachfrage existiert.

5.3 Bauweise

Entsprechend der frei stehenden Einzelhausbebauung wird fast ausschließlich eine offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die großzügigen Grundstückszuschnitte wird im Sinne der Gebietsdurchgrünung für den überwiegenden Teil des Gebietes ein seitlicher Grenzabstand von 5,0 m gefordert. Hiervon können, zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, bei Grundstücken, deren Breite weniger als 22,0 m beträgt sowie bei bestehenden Gebäuden, deren Tiefe nicht mehr als 15,0 m beträgt, Ausnahmen zugelassen werden.

Zur Erhaltung der Reihenhauszeile an der Terrassenstraße wird entsprechend der hier bestehenden Doppelhausstruktur eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Bebauungsstruktur angepasst. Eine Bebauung in zweiter Reihe wird ausgeschlossen, um die zusammenhängenden Gartenflächen zu erhalten und die durch eine solche Anordnung implizierten Störungen zu vermeiden. Der Bereich zwischen „Rebenweg, Quellenweg, Weinbergsweg und Terrassenstraße“, stellt hierbei eine Ausnahme dar, da sich hier im gesamten Blockinnenbereich bereits eine Bebauung in zweiter Reihe ergeben hat. Durch eine mögliche Bebauung der Lehmgrube wird diese so vorgefundene Situation zu Ende geführt.

Die üppig bewachsenen Vorgartenbereiche nördlich des Weinbergsweges stellen ein räumlich prägendes Element dar und bilden gleichzeitig einen Puffer zur stark befahrenen Straße. Es ist daher ausdrücklicher Wille der Gemeinde, diese Flächen von einer Bebauung freizuhalten und in ihrem Zusammenhang zu erhalten.

Für die fast ausschließlich aus Doppelhäusern bestehende Flachdachsiedlung „Terrassenstraße/Seedammweg“ sind zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und aus Gründen der Nachbarverträglichkeit keine Erweiterungen mehr zulässig. Die Entwicklung ist hier als abgeschlossen zu betrachten.

Bei der Bebauung „Am Zollstock 3 - 7“ und „Am Sitzergarten 4“ wird angesichts der hier bereits geschaffenen, außergewöhnlich hohen Ausnutzung ebenfalls eine Erweiterung der vorhandenen Grundfläche ausgeschlossen.

Das Gebäude des Maria-Ward-Institutes wird aus oben bereits genannten Gründen (s. Ziffer 5.2.1 Abs. 2, Zahl der Vollgeschosse) in Bezug auf die überbaubaren Grundflächen in seinem Bestand festgeschrieben.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Erhaltung der Vorgartenbereiche werden Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und eines seitlichen Grenzabstandes sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

5.6 Verkehr

Durch die Festsetzungen des B-Planes werden zwar in einem angemessenen Rahmen weitere Entwicklungen zugelassen, diese wirken sich aber nur unwesentlich auf die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs aus.

Der bereits bestehende Fußweg an der Einmündung vom Rebenweg in den Seedammweg wird als solcher festgeschrieben, um die hierdurch erzielte Verkehrsberuhigung weiterhin zu gewährleisten.

5.7 Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Da die Durchgrünung des Gebietes fast ausschließlich über private Gartenflächen mit intensivem Baumbestand erfolgt, kommt diesen Grünflächen eine wesentliche Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe soll auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand in seiner charakteristischen Gehölzzusammensetzung erhalten werden (s. Anhang an Landschaftsplanerischen Beitrag, Pflanzenliste).

5.8 Gestaltung baulicher Anlagen (Satzung gemäß § 87 HBO)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie zur Anlage von Grundstücksfreiflächen sollen den vorhandenen Gebietscharakter wahren.

Um die bei der Gebietsentwicklung entstandene Einheitlichkeit im Straßenbild zu erhalten, werden für Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Flachdächer können ausnahmsweise, unter Beachtung der hierfür im Bebauungsplan vorgegebenen Bedingungen, zugelassen werden. Krüppelwalmdächer werden aus Gründen des Ortsbildes gänzlich ausgeschlossen.

Für die Gebäude der Flachdachsiedlung „Obere Terrassenstraße / Seedammweg“ werden aus Gründen der Einheitlichkeit nur Flachdächer zugelassen. Das Gleiche gilt für die Hausgruppe „Am Zollstock 3 – 7“. In beiden Fällen ist die Entwicklung als abgeschlossen zu betrachten. Die Straßenabwicklung der „Unteren Terrassenstraße 2 – 12“ wird geprägt durch einen punktförmigen, zweigeschossigen Haustyp mit Zelt- bzw. Walmdach überdacht. Zur Erhaltung des dortigen Straßenbildes sind daher nur die zuletzt genannten Dachformen zulässig.

Zur besseren Belichtung und Belüftung des Dachraumes können Dachaufbauten zugelassen werden. Sie sind jedoch nicht in erster Linie als Raumvergrößerung gedacht. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass das Gebäude gewissermaßen nach oben erweitert werden soll. Gemäß den anerkannten Regeln der Baukunst müssen die Dachflächen, in denen die Dachgauben liegen, erkennbar und erlebbar bleiben. Aus dieser Grundregel folgt, dass Dachgauben nur in beschränkter Anzahl und in begrenztem Ausmaß in Betracht kommen. Ihre deutliche Unterordnung muss das äußere Erscheinungsbild prägen. Hierzu dienen die im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben in Bezug auf Größe und Lage der Gauben in der Dachfläche.

Die Fassadengestaltung der Wohngebäude der Flachdachsiedlung an der Terrassenstraße und am Seedammweg ist in der Wahl der Materialien sowie der Farbgebung den Gestaltungsprinzipien des einheitlichen Siedlungsstiles unterzuordnen, um Störungen im Gesamtbild zu vermeiden.

Neben Dach- und Gebäudeformen wird der öffentliche Straßenraum, vor allem bei Straßen mit weiter zurückliegender Bebauung, durch die straßenseitige Grundstückseinfriedigung geprägt. Hohe, undurchlässige Einfriedungen führen zu einem Straßenbild mit abweisendem Charakter. Zur Wahrung der räumlichen Großzügigkeit werden daher geschlossene Einfriedungen - wie beispielsweise Mauern und Holzflechtzäune - nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Dies gilt auch für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, um den Grünzusammenhang der rückwärtigen Bereiche und der Vorgartenzone erhalten.

Im Sinne der Gebietsdurchgrünung sind die Grundstücksfreiflächen, insbesondere die Vorgartenbereiche, gärtnerisch anzulegen. Letztere sind aus Gründen des Straßenbildes von

hauswirtschaftlichen- bzw. Arbeits- oder Lagerflächen freizuhalten.

Abgrabungen und Anböschungen werden auf max. 0,5 m begrenzt. Hierdurch sollen Eingriffe in die Topografie auf ein Mindestmaß beschränkt werden, da diese bei älterem eingewachsenen Vegetationsbestand zu irreparablen Schäden führen könne. Die Regelung dient weiterhin dazu, die Wirkung einer höheren Geschossigkeit als der städtebaulich erwünschten zu vermeiden.

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 Bestandsarrondierung handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Gemäß einem Magistratsbeschluss vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

Die Einrichtung von Versickerungsanlagen ist nicht vorgesehen, da gemäß HG-Gutachten der Boden des Gebietes für eine oberflächennahe Versickerung nicht geeignet ist.

7.1 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in Zone III (qualitativ) und teilweise in Zone B2 (quantitativ) sowie gänzlich in Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 28. Nov 1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Weiterhin reicht der Geltungsbereich in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Bad Homburg im Stadtteil Ober-Eschbach. Auf die hierfür geltenden Verbote und Regelungen der o. g. Schutzverordnungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die Entwicklung im vorliegenden Plangebiet ist als abgeschlossen zu betrachten. Bauliche Erweiterungen können nur auf insgesamt drei Grundstücken stattfinden bzw. es können sich Veränderungen im Bestand ergeben. Dieses Entwicklungspotential ist bereits heute auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB zulässig.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin überwiegend Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude fest. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten für die Mehrfamilienhausbebauung im südwestlichen Bereich des Gebietes entspricht im Mittel ungefähr der heutigen Situation. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 102 die Einwohnerzahl von Bad Homburg v.d.Höhe wesentlich erhöht wird.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungsart entspricht überwiegend dem Trennsystem. Im Weinbergsweg verläuft ein Mischwassersammler. Das Bebauungsplangebiet ist vollständig mit einem Kanalnetz erschlossen. In der Straße „Am Zollstock“ ist der Kanal für die vorgesehene Bebauung zu erweitern. Die Regenentlastungsanlagen genügen den anerkannten Regeln der Technik. Die Kapazität der Kläranlagen ist ebenfalls ausreichend bemessen.

7.4 Altlasten

Verdachtsflächen auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

7.5 Oberirdisches Gewässer

In dem Bebauungsplangebiet ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Flächen im Sinne des § 69 HWG.

7.7 Grundwasser

Das Gebiet liegt gemäß RROP nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

8.0 Landschaftsplanerischer Beitrag

Der landschaftsplanerische Beitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein Teil der Begründung und ist beigelegt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 11.10.1998

gez.: Wolters

.....

R. Wolters

Oberbürgermeister

gez.: Kruta

.....

Kruta

Fachbereich Stadtplanung

Begründung

Zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Wohngebiet zwischen Seedammweg, Weinbergsweg und Wingertsbergweg“

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzung zur Nutzung durch freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO.

Eines der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 102 war es, einem Übermaß an Nutzungen durch freiberufliche Tätigkeiten entgegenzuwirken, um die Eigenart des Plangebietes als reines Wohngebiet zu wahren und Störungen vor allem durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Daher wurde die Nutzung durch freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen und an bestimmte Bedingungen geknüpft. Anlässlich eines Baugesuchs wurde die zu den freiberuflichen Tätigkeiten getroffene Festsetzung einer rechtlichen Prüfung unterzogen, woraus sich Zweifel an der rechtlichen Bestandsfähigkeit der Regelung ergaben.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, den bisherigen Festsetzungstext unter Berücksichtigung der oben genannten Zielsetzung zu ändern. Hierzu soll eine räumliche Begrenzung der freiberuflichen Nutzung auf einen festen Quadratmetersatz von 30 qm pro Gebäude vorgenommen werden. Der geänderte Festsetzungstext ist aus der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

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 der neuen Regelung zulässig. Tätigkeiten hingegen mit hohem Besucheraufkommen oder Personalaufwand wie beispielsweise Anwaltssozialitäten und Gemeinschaftspraxen werden durch die räumliche Begrenzung auf 30 qm ausgeschlossen, da diese Art der Berufsausübung in der Regel eine größere Nutzfläche voraussetzt. Hierfür sind innerhalb des Stadtgebietes andere Bereiche vorgesehen wie beispielsweise Kern- oder Mischgebiete, die der Aufnahme solcher Nutzungen dienen.

Bad Homburg v.d.Höhe , 28.03.2002

gez.: Wolters

.....
Dezernat I

R. Wolters
Oberbürgermeister

gez.: Hölz

.....
Fachbereich Stadtplanung

J. Hölz
Fachbereichsleiter

Anlage: Festsetzungstext der 1. Vereinfachten Änderung

Bebauungsplan Nr. 102

1. Vereinfachte Änderung

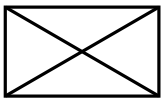
Teilungsgenehmigungssatzung

„Wohngebiet zwischen Seedammweg, Weinbergsweg und Wingertsbergweg“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, geändert durch Gesetz vom 27.07.2001

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993



GEÄNDERTER FESTSETZUNGSTEXT

(s. Bebauungsplan Nr. 102)

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102

NEUER FESTSETZUNGSTEXT:

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die unter der Art der baulichen Nutzung getroffene Regelung für Tätigkeiten i.S.d. § 13 BauNVO wird wie folgt geändert:

Ausnahmsweise sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, Räume mit bis zu insgesamt 30 qm Grundfläche pro Gebäude zulässig.

II. Satzung gem. § 87 HBO

Der unter Punkt 6 geregelte Stellplatznachweis für Tätigkeiten i.S.d. § 13 BauNVO entfällt.

III. Teilungsgenehmigungssatzung gemäß § 19 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.