

BEBAUUNGSPLAN NR. 124 „Wohngebiet östlich des Seedammweges“

B E G R Ü N D U N G



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Gebietscharakteristik	4
1.3	Planungserfordernis	4
1.4	Zielsetzung der Planung.....	4
2	Planungsgrundlagen.....	5
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan	5
2.2	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	5
2.3	Heilquellen- und Wasserschutz	6
2.4	Altlasten	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Fachplanungen.....	7
3	Bestand	8
3.1	Nutzung/ Bebauung.....	8
3.2	Verkehrerschließung.....	8
3.3	Freiflächen / Grünflächen	8
3.4	Arten- und Biotopschutz	9
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1	Baugebiete	9
4.2	Verkehrsflächen	14
4.3	Grünordnung/ Umweltbelange.....	14
4.4	Schallimmissionsschutz.....	16
4.5	Führung von Versorgungsleitungen.....	18
5	Festsetzungen nach Landesrecht	18
5.1	Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. m. § 9 (4) BauGB	18
6	Bodenordnung	21
7	Städtebauliche Kennwerte	21
7.1	Flächenbilanz	21

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 124 liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 7. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,8 ha und wird

- im Norden durch die Straße „Am Zollstock“ und durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche,
- im Osten durch die S-Bahnlinie (Frankfurt - Friedrichsdorf),
- im Süden durch die Straße „Auf der Steinkaut“, die Kinzigstraße, die Lahnstraße und das Schulgelände des Kaiserin-Friedrich-Gymnasiums und
- im Westen durch die Straße „Seedammweg“ begrenzt.



Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124

1.2 Gebietscharakteristik

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein ruhiges, stark durchgrüntes Wohngebiet, das fast ausschließlich mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut ist. Charakteristisch ist insbesondere der hohe Anteil an zusammenhängenden, privaten Gartenflächen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus einer freistehenden, aufgelockerten Einzelhausbebauung. Die Grundstücke sind im Verhältnis zur Bebauung großzügig geschnitten, in diesen Bereichen herrscht somit eine niedrige Baudichte.

Im Norden und Osten des Gebiets sind hingegen stärker verdichtete Siedlungsstrukturen anzutreffen. Die Bebauung wirkt hier wesentlich einheitlicher, insbesondere der östliche Gebietsbereich wird ausschließlich durch Doppel- und Reihenhausbauungen geprägt.

Die Höhenentwicklung ist im gesamten Plangebiet verhältnismäßig niedrig, die vorhandenen Gebäude weisen in der Regel nur ein bis zwei Geschosse auf. Die Straßenräume wirken insgesamt großzügig und offen.

1.3 Planungserfordernis

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet stammt überwiegend aus den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Viele Gebäude – insbesondere in den stärker verdichteten Siedlungsbereichen - weisen nur sehr kleine Grundflächen von 50 bis 80 qm auf. Diese geringen Gebäudegrößen genügen nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen, was sich vor allem auch durch den inzwischen einsetzenden Generationswechsel bemerkbar macht: Es mehren sich somit die Baugesuche für Um- und Erweiterungsbauten bzw. für die Errichtung größerer Neubauten.

Eine bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets ist dringend erforderlich. Bisher eingegangene Baugesuche haben jedoch gezeigt, dass die Rechtsmittel des § 34 BauGB häufig nicht ausreichen, um die Weiterentwicklung konfliktfrei und rechtssicher zu steuern. Vor allem die Möglichkeit des § 34 (3a) BauGB, bei Wohnhauserweiterungen vom Einfügungserfordernis im Einzelfall abzuweichen, hat in der Vergangenheit häufig zu Beschwerden aus der Nachbarschaft geführt. Diese wenden sich gegen die aus ihrer Sicht störenden und unmaßstäblich wirkenden Erweiterungsbauten. Um dieser Situation abzuweichen, ist es erforderlich, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die den baulichen Entwicklungsrahmen für künftige Bauvorhaben verbindlich vorgibt.

1.4 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 124 ist es, in dem vorliegenden Plangebiet eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und so eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse und moderne Lebensstandards zu gewährleisten. Hierbei sollen jedoch die gebiets-typischen Prägungen wie bspw. die starke Durchgrünung und der ruhige Gebietscharakter gewahrt werden, um die vorhandene hohe Wohnqualität auch in Zukunft zu sichern.

Die Planung sieht daher vor, nur eine maßvolle Verdichtung zuzulassen. Insbesondere die vorhandenen Gartenflächen sollen in jedem Fall erhalten bleiben. Eine Überbauung der rückwärtigen, innenliegenden Grünbereiche ist daher nicht vorgesehen.

Ein deutlicher Höhenzuwachs durch zusätzliche Wohngeschosse ist städtebaulich ebenfalls nicht gewünscht. Die zukünftige Höhenentwicklung soll sich stattdessen weitgehend an den vorhandenen Gebäudehöhen orientieren.

In den Siedlungsbereichen im Norden und Osten des Gebiets werden die Festsetzungen strenger/ enger zu fassen sein, um hier die Einheitlichkeit des Straßenbildes auch langfristig zu wahren.

Auch die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zur Wohndichte (Anzahl der Wohneinheiten) sollen dazu beitragen, den ruhigen, wohnartigen Charakter des Gebiets auch weiterhin zu erhalten.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000¹ ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich Bestand“ ausgewiesen. Gemäß Kap. 2.4.1 des RPS hat als Zielaussage der Raumordnung „...die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen ... innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs, stattzufinden.“ Dies ist vorliegend der Fall. Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan² ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht auch der Darstellung des sich noch in Aufstellung befindenden Regionalen Flächennutzungsplanes³. Da für das gesamte Plangebiet als Nutzungsart ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 (1) BauGB besteht die Möglichkeit, für die Aufstellung von Bebauungsplänen das vereinfachte Verfahren anzuwenden, wenn „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird“ und auch die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt sind.

Die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13 (1) liegt vor:

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Rahmen zu schaffen, der einerseits eine bauliche Weiterentwicklung zulässt, andererseits aber die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung berücksichtigt und damit die Einfügung von Neubauten in das gewachsene Umfeld künftig gewährleistet.

Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Baufluchten. Für die verschiedenen Gebietsteile wurden bestandsorientierte Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen zur GRZ wurden so getroffen, dass für den überwiegenden Teil der Grundstücke Erweiterungen zwar möglich sind, allerdings nur bis zu einem gebietsüblichen Rahmen. Auch die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zur Anzahl der Wohneinheiten entsprechen den bestehenden Strukturen. Insgesamt sind daher durch die Planung keine grundlegenden Veränderungen für den Gebietscharakter zu erwarten.

¹ Regionalplan Südhessen (RPS) 2000, i. d. F. vom 13.09.2004

² FNP des Umlandverbandes Frankfurt Region RheinMain: genehmigt vom Hess. Ministerium des Innern am 31.03.1987, Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 27 vom 06.07.1987, wirksam mit der Bekanntmachung.

³ RegFNP: Entwurf 2009, Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch die Verbandskammer am 18.02.09, öffentliche Auslegung vom 01.09.09 – 02.11.09.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB sind ebenfalls erfüllt:

Durch die Planung wird „die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet“.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich gemäß der Anlage 1 zum UVPG im weiteren Sinne um ein „Bauvorhaben“ gemäß Nr. 18 und im engeren Sinne um ein „Städtebauprojekt“ im Innenbereich, für welches Nr. 18.8 anzuwenden ist. Weiterhin handelt es sich um eine Änderung bzw. Erweiterung eines Städtebauprojektes, da das betreffende Wohngebiet bereits besteht, und der Bebauungsplan nur dessen Weiterentwicklung steuern soll.

Gemäß Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG ist ab einer festgesetzten, zulässigen Grundfläche von 20.000 qm eine Vorprüfung und ab 100.000 qm eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Erweiterungen von Städtebauprojekten nach Nr. 18.8 gelten, unabhängig davon ob das bestehende „Bauvorhaben“ (d.h. das vorhandene Wohngebiet) bereits uvp-pflichtig ist oder nicht, für die Ermittlung der einschlägigen Prüfwerte eine gesonderte Regelungen. Nach den Regelungen der §§ 3b Abs. 3 Satz 4 und 3e Abs. 2 BauGB ist in solchen Fällen nur die projektierte Zuwachsfläche heranzuziehen, der Bestand bleibt unberücksichtigt. Da die Zuwachsfläche im vorliegenden Fall bei ca. 10.000 qm liegt, ist weder eine Vorprüfung, noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Unabhängig hiervon ergibt auch die Untersuchung der Umweltbelange gemäß § 1a BauGB (s. Kap. 4.3 und 4.4) dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, zumal auch der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. europäisches Vogelschutzgebiet), wonach auch die Anwendungsvoraussetzung gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB erfüllt ist.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen.

2.3 Heilquellen- und Wasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III qualitativ und der Zone C und D quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Zone III B eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Pfingstborn II“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

Die Verbote und Genehmigungspflichten der Schutzverordnung vom 28.11.1985 für das Heilquellenschutzgebiet sowie die Verbote der Schutzverordnung vom 09.05.1979 für das Trinkwasserschutzgebiet sind strengstens zu beachten.

Die Angaben zum Heilquellen- und Wasserschutz sind im Bebauungsplan unter dem Kap. IV. Nachrichtliche Übernahmen aufgeführt.

2.4 Altlasten

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für folgende Grundstücke Altstandorte bzw. Altablagerungen eingetragen:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.010-001.756	Stift-Tepl-Str. 3	Naro Stahl AG, Herstellung von Stahlerzeugnissen
434.001.010.001.585	Moselstraße 9	Hildebrand, Kfz.-Handel
434.001.010-001.054	Auf der Steinkaut 25	Overhof, Laboratorium für Schwachstromtechnik

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind auf den o.g. Grundstücken zwar nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist jedoch die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

Im Bebauungsplan wird unter dem Kap. III Hinweise auf Lage und Schlüsselnummer der Altstandorte/ Altablagerungen hingewiesen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen befinden sich sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Privateigentum.

2.6 Ver- und Entsorgung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes, vollständig erschlossenes Wohngebiet. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

2.7 Fachplanungen

2.7.1 Schallimmissionsschutz

Das Plangebiet ist im Westen und Süden den Verkehrslärmemissionen des Seedammweges und der Straße „Auf der Steinkaut“ und im Osten den Emissionen des Schienenverkehrs der S-Bahn-Trasse Frankfurt/ Friedrichsdorf ausgesetzt. Im Süden grenzt es zudem an die Schulsportanlagen des Kaiserin-Friedrich-Gymnasiums. Zur Erfassung dieser Lärmeinwirkungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens sind dem Kapitel 4.4 zu entnehmen.

3 Bestand

3.1 Nutzung/ Bebauung

Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen und entspricht daher dem Charakter eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO. Vereinzelt sind auch freiberufliche Nutzungen in Form privater Dienstleistungen anzutreffen.

Als Wohnform dominiert die Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, die Wohndichte ist daher verhältnismäßig gering. Insgesamt herrscht eine hohe Wohnruhe.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur gliedert sich das Plangebiet in unterschiedliche Teilbereiche. Der Großteil des Gebiets besteht aus einer Einzelhausbebauung in offener, aufgelockerter Bauweise. Der herkömmliche Bestand an Wohngebäuden weist überwiegend kleine Grundflächen von bis zu 100 qm auf. Erst in der jüngsten Vergangenheit wurden auch Neu- oder Erweiterungsbauten mit deutlich größeren Grundflächen von über 200 qm errichtet.

Die östlichen und nördlichen Gebietsteile werden hingegen stärker durch einheitliche Siedlungsstrukturen geprägt. Der östliche Gebietsrand wird gebildet durch eine verdichtete, kleinteilige Doppel- und Reihenhausbebauung. Die Bebauung am nördlichen Gebietsrand besteht zwar wiederum aus Einzelhäusern, die jedoch bezüglich der Haus- und Dachformen sowie der Stellung der Gebäude einen sehr einheitlichen, siedlungshaften Charakter aufweisen.

Die Höhenentwicklung ist im gesamten Plangebiet als moderat anzusehen. Im Gebietsinneren und am nördlichen Gebietsrand dominiert eine eingeschossige Bebauung mit steilen Dachneigungen. An den übrigen Gebietsrändern sowie im gesamten Ostteil des Gebiets sind überwiegend zweigeschossige Gebäude mit eher flach geneigten Dächern anzutreffen.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Westen über den Seedammweg und im Süden über die Straße „Auf der Steinkaut“ an das örtliche Hauptstraßennetz angebunden. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen weisen ein nur geringes Verkehrsaufkommen auf und haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen.

Das Plangebiet ist mit der Buslinie Nr. 6 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Haltestellen befinden sich am Seedammweg, in der Niddastraße, der Kinzigstraße, der Stift-Tepl-Straße und in der Straße „Auf der Steinkaut“.

3.3 Freiflächen / Grünflächen

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Die Begrünung erfolgt somit ausschließlich über die privaten Grundstücksflächen. Die großzügigen Gartenflächen bieten hinreichend Raum für großkronige Bäume und größere Gebüschpflanzungen. Das Erscheinungsbild und die gestalterische Qualität des Wohngebiets sind daher maßgeblich von einem hochwertigen Gehölzbestand geprägt.

Die Zusammensetzung der Gehölzarten spiegelt noch sehr gut erkennbar die Erbauungszeit der Gebäude an den einzelnen Wohnstraßen wider. Die Gärten der 1950er und 60er Jahre sind bestimmt von der Leitbaumart Birke, daneben Kiefer, Lärche und Nutzgehölze wie Süßkirsche und Walnuss.

Die 1970er und 80er Jahre zeigen eine starke Präferenz für Nadelgehölze: Fichten, Douglasien und Zedern.
Einige Altbäume aus der Zeit vor der heutigen Bebauung sind erhalten. Dies sind die Stieleiche, Pyramiden-eiche, Rotbuche, Linde und Silberweide.

3.4 Arten- und Biotopschutz

Geschützte Biotope gemäß Anhang I der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG sowie § 31 Abs. 1 HENatG sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Nach der Biotopstruktur des Gebietes ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich streng geschützter Pflanzen- und Tierarten mit Ausnahme der Zauneidechse und der Fledermäuse sowie der grundsätzlich besonders geschützten Vögel nicht zu erwarten (Arten gemäß Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV; Anhänge II und IV der Richtlinie 92/43/EWG; Europäische Vogelarten Richtlinie 79/409/EWG). Das Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit Nahrungs- und Fortpflanzungsbiotop für Fledermäuse.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Baugebiete

4.1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen und dient somit ausschließlich dem Wohnen. Anlagen für soziale Zwecke gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch sollen insbesondere auch wohnungsnahe Einrichtungen für die Kinder bzw.-Altenbetreuung ermöglicht werden.

Die übrigen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Handwerksbetriebe oder Anlagen für sportliche Zwecke werden hingegen ausgeschlossen. Diese Nutzungen vertragen sich nicht mit dem vorhandenen Charakter des ruhigen Wohngebietes und können daher zu Immissionskonflikten führen. Außerdem widerspricht die in der Regel mit diesen Nutzungen verbundene, größere Flächeninanspruchnahme dem Ziel, das Maß der Nutzung zu Gunsten einer starken Gebietsdurchgrünung gering zu halten.

4.1.2 Grundflächenzahl

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus einer kleinteiligen Einzelhausbebauung mit verhältnismäßig großen Grundstücken zwischen 600 - 1200 qm. Die bauliche Ausnutzung ist entsprechend niedrig und liegt überwiegend unter 20 % der Grundstücksfläche. Für diese Bereiche wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 festgesetzt, um so eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen. Infolge der Planung wären somit Gebäude mit Grundflächen zwischen 120 - 240 qm zulässig.

In wenigen Teilbereichen sind auch deutlich kleinere Grundstücke zwischen 400 – 600 qm anzutreffen mit entsprechend höheren Ausnutzungswerten. Um Zwängen vorzubeugen, wird für diese Bereiche eine etwas höhere GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt.

Für die wenigen großen Grundstücke über 1600 qm wurde hingegen keine gesonderte GRZ festgesetzt. Eine Kappung der Gebäudegrößen bspw. durch eine niedrigere GRZ ist nicht geplant, da auch bereits heute im Bestand vereinzelt großflächige Wohnge-

bäude von über 350 qm anzutreffen sind. Eine Durchmischung von größeren und kleineren Wohngebäuden wird daher für städtebaulich vertretbar gehalten. Auch bietet sich so die alternative Möglichkeit, auf sehr großen Grundstücken zwei kleinere Einzelhäuser zu errichten.

Für die östlich angrenzenden Doppelhausbereiche wird eine GRZ von 0,25 und für die stärker verdichteten Reihenhausbereiche eine entsprechend höhere GRZ von 0,35 festgesetzt. Dieses Nutzungsmaß berücksichtigt die für Doppel- und Reihenhausbauungen festgesetzte, erdgeschossige Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Gartenbereich, so dass auch hier eine maßvolle Weiterentwicklung der sehr kleinteiligen Strukturen möglich ist.

Weiterhin wird die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. auf 100 % erhöht. Dies gilt jedoch nur für die Bereiche, in denen eine verhältnismäßig niedrige GRZ von 0,2 bzw. 0,25 festgesetzt ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei solch niedrigen GRZ - Werten die gemäß § 19 (4) BauNVO übliche Erhöhung der GRZ um 50 % häufig nicht ausreicht, um die sog. Nebennutzungen wie Garagen, Terrassen, Gartenhütten auf dem Grundstück ohne Zwänge unterzubringen.

Trotz dieser Erhöhung der Ausnutzungswerte für Nebennutzungen wird in der Gesamtbetrachtung für den Großteil des Plangebietes weiterhin ein hoher Gartenanteil von überwiegend 60 % gesichert. Der Charakter eines stark durchgrünten Wohngebietes bleibt somit auch in Zukunft erhalten.

Auf die Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) wird verzichtet. Durch die Festsetzung der GRZ und der Wand- und Gebäudehöhen ist das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt. Maßgeblich für die Größenwahrnehmung der Baukörper sind letztlich die nach außen hin ablesbaren Baukubaturen und nicht die Frage, wie viel Aufenthaltsfläche im Gebäude hergestellt wird.

4.1.3 Wand- und Gebäudehöhen

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist die Steuerung der Höhenentwicklung, da das Straßenbild maßgeblich von den Gebäudehöhen geprägt wird. Das Gebiet gliedert sich hinsichtlich der Höhen in Bereiche mit überwiegend eingeschossiger und Bereiche mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung. Die eingeschossig geprägten Bereiche weisen verhältnismäßig steile Dachneigungen auf. Das Dach ist hier in der Regel stärker ausgebaut und somit als wichtiger Gebäudeteil gut wahrnehmbar. In den zweigeschossig geprägten Bereichen ragen die Fassaden zwar höher auf, die Dachneigungen sind jedoch recht flach gehalten, so dass die Dächer optisch stärker zurücktreten. Die Gebäudehöhen (Firstkanten) sind hier kaum höher, teilweise sogar niedriger, als in den eingeschossigen Bereichen, das Erscheinungsbild ist jedoch ein gänzlich anderes.

Diese Prägungen sollen auch in Zukunft gewahrt werden. Die max. Gebäudehöhe wird, sowohl für die eingeschossigen, als auch für die zweigeschossigen Bereiche, einheitlich auf 10 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe wird hingegen bei den eingeschossig geprägten Bereichen auf 4,5 m und bei den zweigeschossig geprägten Bereichen auf 7 m begrenzt.

Eine höhenmäßige Angleichung der verschiedenen Bereiche bzw. deutliche Höhenzuwächse in beiden Bereichen sind nicht erwünscht. Hierdurch können unmaßstäblich wirkende Gebäude entstehen, die sich nicht in das vorhandene Straßenbild einfügen. Die festgesetzten Höhen lassen somit maßvolle Erhöhungen der bestehenden Trauf- und Firstkanten zu, das Straßenbild wird jedoch optisch in seinen Grundzügen gewahrt.

Im Norden und Osten des Gebietes wirkt das Straßenbild aufgrund der vorhandenen Siedlungsbauten wesentlich einheitlicher und ist dadurch auch störanfälliger. Für die Siedlungsbereiche werden daher hinsichtlich der Höhenfestsetzungen stärkere Differenzierungen vorgenommen bzw. gesonderte Höhenfestsetzungen getroffen:

Bei den eingeschossigen Siedlungshäusern im nordwestlichen Abschnitt der Moselstraße und der Straße „Am Zollstock“ liegen die Wandhöhen in der Regel unter 4 m und die Gebäudehöhen unter 8,5 m. Das höchste Gebäude – hierbei handelt es sich um einen Neubau – hat eine Wandhöhe von ca. 4 m und eine Gebäudehöhe von ca. 9 m. Diese Höhen werden für die zukünftige Entwicklung dieser Straßenzüge zum Maßstab genommen und im Bebauungsplan als max. zulässige Höhen festgesetzt. Maßvolle Erhöhungen sind somit auch hier möglich, größere Höhengsprünge von über 1,0 m werden jedoch vermieden.

Unmittelbar unterhalb der Moselstraße schließt der ebenfalls sehr einheitlich wirkende Straßenzug Niddastraße 4 - 14 an. Die zweigeschossigen Gebäude mit ihren flach geneigten Dächern weisen in der Regel Wandhöhen bis zu 6,5 m und Gebäudehöhen bis zu 8,5 m auf. Zum Erhalt des Siedlungsbildes werden für diesen Abschnitt eine max. Wandhöhe von 6,5 m und eine max. Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Ein weiterer Höhenzuwachs wird hier auch aus Gründen der Nachbarverträglichkeit ausgeschlossen, da die betroffenen Gebäude durch ihre Lage im hinteren Grundstücksbereich sehr nah (bis zu 3 m) an die Gartenflächen der Bebauung „Moselstraße“ heranrücken.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern im östlichen Plangebiet ist die bisherige Höhenentwicklung recht unterschiedlich. Die Doppelhäuser an der Moselstraße sind eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,5 m. Die übrigen Doppelhäuser und Reihenhäuser im betroffenen Bereich sind zweigeschossig, die Gebäudehöhen liegen hier in der Regel zwischen ca. 8 – 9 m.

Für diese Bereiche wird eine gesonderte Höhenregelung getroffen: Zur Wahrung des vorhandenen, einheitlichen Erscheinungsbildes sind hier bei künftigen baulichen Veränderungen die bestehenden Wand- und Gebäudehöhen grundsätzlich wieder herzustellen. Eine Überschreitung um 0,5 m wird jedoch zugelassen, da eine exakte Einhaltung der bestehenden Höhen aus konstruktiven Gründen häufig nicht möglich ist. Die heutigen Anforderungen an die Dachkonstruktion (Dämmung, Sparrenhöhen) erfordern mitunter deutlich höhere Aufbauten.

Zur Ermittlung der zulässigen Höhen sind daher vor Beginn der Baumaßnahme die Wand- und Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes aufzunehmen und im Antrag anzugeben. Sollte der Fall eintreten, dass ein Bestandsgebäude schon länger entfernt wurde, können die Bestandshöhen aus der Genehmigungsakte entnommen werden bzw. an der angrenzenden Nachbarbebauung abgelesen werden.

Die Doppel- bzw. Reihenhäuser Neckarstraße 1-13 werden von dieser Vorgehensweise ausgenommen. Hier wurden in der Vergangenheit Neu- bzw. Erweiterungsbauten mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m errichtet. Um eine Angleichung an diese bereits vorhandenen Höhen zu ermöglichen wird hier - auch im Sinne einer Gleichbehandlung - eine max. Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Geschosshöhen wird der Einfachheit halber verzichtet. Wichtig ist, dass sich künftige Neu- und Erweiterungsbauten in die Höhenlage der vorhandenen Bebauung einpassen. Hierbei kommt es in erster Linie auf die Ausbildung der Baukubaturen (Traufkante, Firstlinie) an. Die Regulierung der Geschosshöhe erfolgt somit indirekt über die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die max. zulässige Wandhöhe gleichzeitig auch als max. zulässige Gebäudehöhe. Möglich sind demnach zwei volle Geschosse oder aber ein Erdgeschoss mit einem Staffelgeschoss bis zu einer Gesamthöhe von 7 m. Hierdurch soll ein dreigeschossiges Erscheinungsbild verhindert werden. Dies würde sich in die vorhandene Bebauung, die max. zwei Vollgeschosse aufweist, nicht einfügen.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend der städtischen Zielsetzung, die wesentlichen Gebietsmerkmale wie bspw. den hohen Bestand an wertvollen Gartenflächen zu erhalten, werden die Baugrenzen weitgehend an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst. Eine Ausweitung der Bebauung auf die innenliegenden Gartenbereiche durch Bebauungen in der 2. Reihe wird hierdurch ausgeschlossen. Bebauungen im rückwärtigen Gartenbereich zerstören nicht nur den Grünbestand, sondern können in vielerlei Hinsicht zu Beeinträchtigungen insbesondere für die Nachbarschaft führen. Es entstehen Störungen durch Verschattungen oder durch die Kappung von Blickbeziehungen. Auch die Wohnruhe wird häufig durch die Anfahrt von Stellplätzen und Garagen gestört. Die weitere bauliche Entwicklung wird daher so gesteuert, dass große Anteile der Gartenflächen bestehen bleiben.

Die festgesetzten Bautiefen lassen jedoch genug Spielraum, um den straßenseitigen Bestand auch nach hinten hinaus maßvoll zu erweitern bzw. vorhandene Gebäude durch größere Neubauten zu ersetzen.

Auch seitliche Erweiterungen sind weiterhin möglich. Für den überwiegenden Teil des Gebiets ist entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung vergrößerter Grenzabstände von 4 – 5 m, wie sie im Gebiet vermehrt anzutreffen sind, wird jedoch verzichtet. Es gilt daher lediglich der bauordnungsmäßig notwendige Grenzabstand von mind. 3 m. Dies lässt mitunter auf größeren Grundstücken ein großzügiges 2-Familienwohnhaus oder gar 2 kleinere, nebeneinander angeordnete Wohngebäude zu. Auf diese Weise werden Verdichtungen zwar zugelassen, die Bebauung kann im Straßenbild etwas stärker zusammenwachsen, die begrünten Innenbereiche bleiben jedoch erhalten.

Eine Ausnahme stellt der Bereich westlich der Stift-Tepl-Straße dar. Hier hat bereits eine geordnete Innenverdichtung stattgefunden. Die innenliegenden Gebäude werden durch Stichstraßen erschlossen. Diese so gewachsene Struktur wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

In wenigen Einzelfällen werden vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile nicht von den Baugrenzen erfasst, da sie der gewünschten, rahmenhaften Entwicklung widersprechen. In diesen Fällen greift der Bestandsschutz.

Für die Doppelhäuser und Hausgruppen im östlichen Teil des Plangebietes wird hinsichtlich der überbaubaren Flächen eine gesonderte Regelung getroffen. Ziel ist es hier, angesichts der sehr kleinen Gebäudegrößen, einen angemessenen Entwicklungsspielraum zuzulassen und daher im rückwärtigen Bereich eine Erweiterung des Erdgeschosses und des Kellergeschosses zu ermöglichen. Eine Erweiterung der darüberliegenden Geschosse wird nicht zugelassen. Rückwärtige Erweiterungen in voller Gebäudehöhe stören häufig das Gesamtbild des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe und wirken oftmals erdrückend auf die angrenzenden Nachbargrundstücke. Erdgeschossige Anbauten sind hingegen, wenn sie im Verhältnis zur Grundstücksbreite eine angemessene Bautiefe einhalten, hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Nachbarverträglichkeit durchaus vertretbar.

In diesem Sinne wird für die schmaleren Reihenhausgrundstücke eine max. Bautiefe von 3 m und für die breiter geschnittenen Doppelhausgrundstücke eine max. Bautiefe von 4 m festgesetzt. In der Planzeichnung ist diese „zusätzliche“ überbaubare Fläche mit der Ziffer „1“ markiert.

Die zulässigen erdgeschossigen Erweiterungen dürfen entsprechend den Festsetzungen zu den Hausformen bei Doppelhäusern einseitig bis an die gemeinsame Grenze und bei Reihenhäusern beidseitig bis an beide gemeinsame Grenzen gebaut werden.

Eine Ausnahme stellen die Doppel- bzw. Reihenhäuser Neckarstraße 1-13 dar. Hier wurden durch Erweiterungen oder Neubauten teilweise Bautiefen von knapp über 11 m errichtet. Um auch für die übrigen Doppel- bzw. Reihenhäuser Erweiterungen im gleichen Maße zuzulassen, wurde für die betroffenen Bauzeilen ein Baufenster mit 11,5 m Bautiefe festgesetzt.

4.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der Flucht der Baugrenzen hergestellt werden. Eine Unterbringung in der Vorgartenzone und in der rückwärtigen Gartenzone ist ausgeschlossen, um die Gartenflächen von Versiegelungen und Überbauungen weitgehend frei zu halten. Weiterhin sollen hierdurch Ruhestörungen insbesondere im hinteren dem Rückzug zugedachten Gartenbereich vermieden werden.

Um jedoch die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen möglichst gering zu halten, wird die Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstückszufahrten auch in der Vorgartenzone zugelassen. Auf diese Weise können die Zufahrten möglichst kurz gehalten werden - die Garagen können bis an die vordere Baugrenze rücken - und es kann auf einen separaten Stellplatz mit einer weiteren Zufahrt verzichtet werden.

Für Hausgruppen gelten aufgrund der hier herrschenden Stellplatzknappheit gesonderte Festsetzungen. Zum Einen werden Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen festgesetzt, die bereits bestehende Parkieranlagen sichern bzw. diese erweitern sollen. Zum Anderen wird eine Ausnahmeregelung getroffen, wonach bei Hausgruppen je Grundstück ein Stellplatz auch in der Vorgartenzone untergebracht werden darf. Die Genehmigung der Ausnahme ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Versagung ist möglich, wenn bspw. der gesamte Vorgartenbereich in Anspruch genommen wird oder die Anfahrbarkeit aufgrund zu enger Zuwegungen zu Problemen führt.

Da das Straßenbild insbesondere auch durch die Gestaltung der Vorgärten mitbestimmt wird, werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in der Vorgartenzone nicht zugelassen. Gerade Gartenhütten können, wenn sie nah an den Gehweg heranrücken, das Straßenbild erheblich stören. Ansonsten dürfen Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen auf der gesamten Grundstücksfläche hergestellt werden.

4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Plangebiet herrscht insgesamt eine verhältnismäßig niedrige Wohndichte. Die vorhandene Bebauung besteht, bis auf vereinzelte Mehrfamilienhausbebauungen am südlichen Gebietsrand, fast ausschließlich aus Ein- bis Zwei- Familienhäusern. Das Straßenbild wird durch diese Wohnformen eindeutig geprägt. Die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken ist gering, die Häuser und Vorgärten vermitteln den Eindruck von

Privatheit. Das Verkehrsaufkommen ist, mit Ausnahme des stärker befahrenen Seedammweges, dementsprechend niedrig. Im Plangebiet herrscht eine hohe Wohnruhe.

Zur Wahrung dieses spezifischen Wohncharakters wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die geplante Weiterentwicklung zielt nicht darauf ab, die Wohndichte durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern zu erhöhen. Es geht vielmehr darum, die heutige Wohnqualität zu halten bzw. zu verbessern, in dem den einzelnen Haushalten ein größerer Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Eine Erhöhung der Wohndichte durch die Schaffung mehrerer kleiner Einheiten ist hingegen denkbar und auch erwünscht. Es könnten bspw. auf einem breiten Grundstück statt eines großen Wohngebäudes zwei kleine Einfamilienhäuser nebeneinander errichtet werden.

Mehrfamilienhausbebauungen werden auf die Bereiche beschränkt, in denen sie bereits heute anzutreffen sind. Für die Gebäude nördlich der Straße „Auf der Steinkaut“ wird daher auf eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet. Dies entspricht auch dem dortigen Wohncharakter, da auch die gegenüberliegende Straßenseite bereits heute durch Mehrfamilienhausbebauungen geprägt wird.

4.2 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege sind für die Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet ausreichend bemessen und werden deshalb in dem derzeitigen Umfang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Kinzigstraße geht an ihrem nordöstlichen Ende in einen Fußweg über, dessen Ende wiederum durch ein privates Flurstück gebildet wird. Der Fußweg mündet sozusagen in eine Sackgasse. Um hier in Zukunft, falls städtebaulich erwünscht, eine fußläufige Verbindung zum Landschaftsraum herstellen zu können, wird das betreffende Flurstück 126/12 nicht als Wohnbaufläche, sondern als Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Grünordnung/ Umweltbelange

4.3.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange i.S.d. § 1a BauGB

Umweltschützende Belange i.S.d. § 1a BauGB, nämlich der schonende Umgang mit Grund und Boden, und die damit verbundene Beschränkung von Bodenversiegelungen sowie die Berücksichtigung der Schutzgüter von Natur und Landschaft, werden insbesondere durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- geringe Ausnutzungsziffern von überwiegend 0,2 GRZ
- Festsetzung von bestandsorientierten Baugrenzen zum Erhalt der Gartenflächen (s.u.)
- Beschränkungen zur Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Erhaltungsgebot hochwertiger Einzelbäume
- Anpflanzungsgebot für standortgerechte Laubbäume und Sträucher
- Verwendung wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Freiflächen
- Verpflichtung, Grundstücksfreiflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen
- Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen

4.3.2 Private Gartenflächen

Das vorliegende Wohngebiet wird im hohen Maße durch seinen wertvollen Grünbestand geprägt. Neben den gestalterischen Vorzügen, bieten die vorhandenen Gartenflächen den Bewohnern private Erholungs- und Rückzugsbereiche und sorgen so für eine hohe Wohnqualität. Darüber hinaus erfüllen die Gartenflächen auch aus ökologischer Sicht wichtige Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt. Dies sind im Wesentlichen:

- ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima,
- Luftreinigung und Luftreinhaltung,
- Regenwasserrückhaltung, Versickerung und Grundwasserneubildung,
- Bodenschutz,
- Lebensraum für siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten,
- Biotopvernetzung im Übergang zwischen Stadtrand und Innenstadt.

Es ist somit ein wichtiges Planungsziel den Erhalt der zusammenhängenden Gartenflächen zu gewährleisten.

4.3.3 Arten- und Biotopschutz

Infolge der Planung wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Baufluchten. Bebauungen im begrünten Innenbereich sind nicht gestattet. In den vorhandenen Grünbestand wird daher nur unwesentlich eingegriffen. Besonders wertvolle Altbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Biotopfunktionen des Gebietes bleiben daher, auch im Hinblick auf den Erhalt der Lebensräume für geschützte Tierarten wie bspw. Fledermäuse und Vögel, weitgehend erhalten. Mit einer Verschlechterung der Lebensgrundlagen für geschützte Arten ist im Vergleich zu der bisherigen planungsrechtlichen Situation daher nicht zu rechnen.

4.3.4 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern sollen auf allen Grundstücken im Gebiet eine Mindestdurchgrünung sichern. So ist im Vorgarten und im rückwärtigen Gartenbereich je ein standortgerechter Laubbaum entweder zu erhalten oder neu anzupflanzen. Hierdurch soll insbesondere auch der Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden, da Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen heute kaum oder gar nicht vorhanden sind.

Bei schmalen Gartenzonen unter 5 m Tiefe können, statt eines Baumes, wahlweise auch drei Sträucher angepflanzt werden, da auf engem Raum die Entwicklungsmöglichkeiten für Bäume stark eingeschränkt sind. Auch sollen hierdurch Verschattungen vermieden werden.

Aus dem gleichen Grund sind Grundstücke mit Hausgruppen, die in der Regel nur sehr schmale Gartenbereiche aufweisen, vom Pflanzgebot ausgenommen.

Weiterhin werden im Plangebiet wertvolle Einzelbäume, die das Ortsbild aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe im besonderen Maße prägen, zum Erhalt festgesetzt. Ausgewählt wurden überwiegend großkronige Laubbäume, vereinzelt aber auch schön gewachsene Nadelbäume.

Der Erhalt dieser Bäume ist durch die Baumschutzsatzung nicht gewährleistet, da diese nicht den qualitativen, sondern in erster Linie nur den quantitativen Bestand bzw. die ökologische Leistungsfähigkeit der Gehölze sichern soll. Gestalterisch wertvolle Bäume können somit nach der Baumschutzsatzung gefällt werden, sofern quantitativ ein Ersatz geschaffen wird.

4.3.5 Eingriff/ Ausgleich

Durch die Festsetzung straßenseitiger, am baulichen Bestand orientierter, Baugrenzen und der damit verbundenen Schonung der vorhandenen Gartenflächen werden die planerisch bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich begrenzt. Dem Gebot der Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung gemäß § 1a (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

Für die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe ist ein Ausgleich gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, da diese Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren.

4.3.6 Erneuerbare Energien/ Allgemeiner Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. In diesem Sinne wird auch in den Gestaltungsfestsetzungen zur Dachdeckung die Anbringung von Solaranlagen ausdrücklich auf allen Dächern zugelassen.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird auf die Anwendungspflicht des EEWärmeG hingewiesen.

4.4 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch die Schienenstrecke (S-Bahn) im Osten, den Seedammweg im Westen und das Kaiserin-Friedrich-Gymnasium im Süden wurde zur Ermittlung der Lärmemissionen ein Lärmgutachten (Nr. L 6316 TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 29.05.2008) erstellt.

Schulsportanlage des Kaiserin-Friedrich-Gymnasiums:

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Sportplatzanlage des Kaiserin-Friedrich-Gymnasiums. Auf dem Schulsportgelände befinden sich 2 Kleinspielfelder (Ballsport) eine Laufbahn und eine Weitsprunganlage. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen der Schulsportanlage ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen. Nach § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV beträgt der Immissionsrichtwert in einem reinem Wohngebiet tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A).

In dem Gutachten wird in einer „Worst-Case-Betrachtung“ davon ausgegangen, dass beide Ballspielfelder tagsüber über einen Zeitraum von insgesamt 10 Stunden auch außerhalb der Ruhezeiten gleichzeitig genutzt werden. Bei einer solchen Betrachtung ergibt sich für die Wohnhäuser nördlich der Lahnstraße ein Beurteilungspegel von 55 dB(A), womit der o.g. Immissionsrichtwert um 5 dB(A) überschritten wird.

Ein aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand, spezielle Bodenbeläge etc.) wird im Gutachten nicht empfohlen. Es wird stattdessen ausdrücklich auf § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV hingewiesen, in dem auf die Besonderheiten bei der Beurteilung von Schulsport eingegangen wird. Hiernach soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, soweit die Sportanlage dem Schulsport dient.

Auf einen passiven Lärmschutz kann ebenfalls verzichtet werden. Der durch die Schulsportanlage verursachte Außenlärmpegel im Bereich der Lahnstraße ist als verhältnismäßig gering einzustufen. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht ein Pegel von bis zu 55 dB(A) dem niedrigsten Lärmpegelbereich I. Für Bereiche in den Lärmpegelbereichen I und II sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche entbehrlich, da die Lärmschutzanforderungen von den im Hochbau verwendeten Außenbauteilen in der Regel erfüllt werden.

Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr:

Als Grundlage für die Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen dienen die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1. Hiernach liegt der Orientierungswert für einen Beurteilungspegel bei einem reinen Wohngebiet tagsüber bei 50 dB(A). Zusätzlich gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese sind höher angesetzt, als die Orientierungswerte und liegen für Wohngebiete tagsüber bei 59 dB(A).

Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens liegen die durch den Verkehrslärm verursachten Pegel an den untersuchten Immissionsorten „Seedammweg 33, Auf der Steinkaut 25 und Kinzigstraße 53“ tagsüber bei 54 bis 60 dB(A). Die o.g. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 werden demnach durch die gemessenen Pegelwerte an allen Immissionsorten überschritten, wobei am Seedammweg und entlang der Schienenstrecke deutlich höhere Belastungen festzustellen sind, als am südlichen Gebietsrand (Auf der Steinkaut).

Laut Gutachten ist die Einhaltung der Orientierungswerte zwar wünschenswert, um die mit einem reinen Wohngebiet verbundenen Erwartungen an einen angemessenen Lärmschutz zu erfüllen. In bereits bebauten/ vorbelasteten Gebieten kann der Schallschutz jedoch im Rahmen einer begründeten Abwägung zurückgestellt werden. Hier lassen sich vor allem in der Nähe von bestehenden Verkehrswegen oder in Gemengelagen die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Letztere werden bspw. an Wohnsammelstraßen zu Nachtzeiten regelmäßig überschritten, auch wenn diese ausschließlich durch Anwohner befahren werden.

Da es sich im vorliegenden Fall ebenfalls um ein gewachsenes Wohngebiet handelt, wird auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurückgegriffen. Diese werden an der Straße „Auf der Steinkaut“ deutlich unterschritten und am Seedammweg knapp eingehalten. Entlang der Schienenstrecke werden die Grenzwerte überschritten, allerdings nur zur Nachtzeit und tagsüber auch nur in den Obergeschossen. Die Überschreitung tagsüber ist sehr gering und liegt bei 1 dB(A). Da hiervon nur ein ganz schmaler Randstreifen des Plangebiets betroffen ist, und tagsüber die Grenzwerte in den Erdgeschossen und den dazugehörigen schutzbedürftigen Außenbereichen (Terrasse, Garten) eingehalten werden, kann laut Gutachten auch hier auf einen aktiven Lärmschutz verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass geringfügige Überschreitungen auch der Grenzwerte nach der 16. BImSchV entlang innerstädtischer Verkehrswege zumindest im Rhein-Main-Gebiet eher die Regel als die Ausnahme darstellen.

Ein passiver Lärmschutz zum Schutz der Innenwohnbereiche erscheint jedoch sinnvoll, vor allem im Hinblick auf die Überschreitung der Grenzwerte nachts entlang der Schienenstrecke. In diesem Sinne werden für die Randbereiche entlang des Seedammwe-

ges und der Schienenstrecke Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sollen die Einhaltung der Mindestwerte für die Schalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Fenster und Dächer) für den Lärmpegelbereich III gewährleisten. Die Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich nicht auf das gesamte Gebäude, sondern beschränken sich nur auf die, dem Seedammweg bzw. der Schienenstrecke zugewandten, Gebäudeteile. Zusätzlich werden für Schlafzimmer und Kinderzimmer, die nur über Fenster in Richtung des Seedammwegs bzw. der Schienenstrecke belüftet werden können, schalldämpfende Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz beziehen sich ausschließlich auf Neuerrichtungen und bauliche Veränderungen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Für bestehende Gebäude wird kein nachträglicher Schallschutz gefordert. Diese unterliegen dem Bestandsschutz.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen die Tabellen 8 und 9 der DIN 4109:11-1989 anzuwenden sind. Letztere wird somit Bestandteil dieses Bebauungsplanes und liegt zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

4.5 Führung von Versorgungsleitungen

Im gesamten Plangebiet verlaufen die vorhandenen Versorgungsleitungen unterirdisch. Sollten im Zuge von Erneuerungen oder Ergänzungen zusätzliche Versorgungsleitungen notwendig werden, so sind diese aus stadtgestalterischen Gründen auch weiterhin unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen stören häufig das Straßenbild und passen auch im vorliegenden Fall nicht zum Charakter des hochwertigen Wohngebietes.

5 Festsetzungen nach Landesrecht

5.1 Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. m. § 9 (4) BauGB

5.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet dürfen als Dachformen nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer errichtet werden, sofern hierzu keine gesonderten Festsetzungen getroffen wurden (s.u.). Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind hiervon ausgenommen.

Das aus den 50- bzw. 60er Jahren stammende Wohngebiet wird durch diese herkömmlichen, klaren Dachformen maßgeblich geprägt. Andere Dachformen wie Pult-, Tonnen- oder Mansarddächer sind bis auf wenige Ausnahmen nicht anzutreffen und würden daher den vorhandenen, homogenen Gebietseindruck stören.

Flachdächer werden hingegen als gesonderte Dachform in den zweigeschossig geprägten Gebietsteilen zugelassen, da in diesen Bereich eher Gebäude mit flachen Dachneigungen anzutreffen sind. Ein Flachdachgebäude erscheint in diesem Kontext gestalterisch durchaus vertretbar.

In den eingeschossig bebauten Gebietsbereichen wird die Dachlandschaft überwiegend durch verhältnismäßig steile Dächer geprägt. Das Dach ist gut wahrnehmbar und

bestimmt somit maßgeblich das Straßenbild. Um diesen Gebietseindruck zu wahren, wird für diese Bereiche eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt.

Für bestimmte Straßenzüge am nordöstlichen Gebietsrand werden bezüglich der Dachausbildung weitergehende Festsetzungen getroffen. Das Straßenbild wird hier geprägt durch eingeschossige, schmale Siedlungshäuser mit steilen Satteldächern. Da hier auch kleinere Abweichungen Störwirkungen für das einheitlich wirkende Siedlungsbild entfalten können, werden für diese Bereiche nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 45° zugelassen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bei baulichen Veränderungen die vorhandene Dachneigung und die Dachform wiederherzustellen, da nur so das einheitliche Gesamtbild dieser Hausformen langfristig erhalten bleiben kann.

5.1.2 Dachaufbauten- und einschnitte

Dachaufbauten (z.B. Gauben und Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses zulässig. Sie müssen sich jedoch nach ihrer Wirkung gestalterisch dem Hauptdach unterordnen. Dachaufbauten dürfen nicht zu wuchtig erscheinen und das Hauptdach gleichsam überlagern. Aus diesen Gründen werden Festsetzungen getroffen, die die Längen der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte regulieren und einen ausreichenden Abstand zum Ortgang gewährleisten sollen.

Für Gauben, die typischerweise unabhängig von den Außenwänden innerhalb der Dachfläche positioniert werden, gelten zusätzliche Abstandsregelungen. Sie müssen vom First und der Fassade um mind. 0,5 m abrücken, damit die Konturen des Hauptdaches klar erkennbar bleiben.

Diese Zusatzbestimmungen finden auf Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel keine Anwendung, da es sich hierbei um eine andere Art von Dachaufbau handelt. Das Zwerchhaus ist in der Regel ein eingeschossiger Dachaufbau, der in der Ebene der Hausfassade quer (= "Zwerch") zum Dachfirst aus dem Dach austritt. Seine Fassade endet meist in einem Giebel (Zwerchgiebel). Das Zwerchdach ist demnach typischerweise aber nicht zwingend als Satteldach ausgebildet und kann bis an den First des Hauptdaches heranreichen.

Für die im Plangebiet vorhandenen Hausgruppen werden Dachaufbauten ebenfalls zugelassen. Zur Vereinheitlichung des Gesamtbildes gelten jedoch zusätzliche Beschränkungen: Als Gaubenform wird die vergleichsweise niedrig wirkende Schleppgaube vorgeschrieben, deren Gesamthöhe nur max. die Hälfte der Höhe des Hauptdaches einnehmen darf.

5.1.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern werden nur Materialien in gedeckten Farbtönen (rot, braun und grau) zugelassen. Hierdurch sollen insbesondere grelle/ bunte Farbgebungen ausgeschlossen werden. Dächer mit blauen, grünen oder auch tief-schwarzen Dachdeckungen wirken häufig künstlich und passen nicht in das eher traditionell geprägte Wohnumfeld. Auch Dachbegrünungen sind so nur auf Flachdächern (bis zu 5° Dachneigung) zulässig. Die Anbringung von Solarenergieanlagen wird hingegen auf allen Dächern zugelassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu begünstigen bzw. zu fördern.

5.1.4 Drempel

Drempel werden im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. Hiermit soll das vorhandene Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschossigkeit gewahrt werden.

Häufig wird das Dachgeschoss zur Vermeidung schräger Wände mit einem sehr hohen Drempel ausgebildet. Bei einer festgesetzten Wandhöhe von 4,5 m bzw. 7 m wäre, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Abgrabungstiefe von 0,5 m, im Dachgeschoss eine Drempelhöhe von über 2 m ohne weiteres möglich. Das Dachgeschoss wäre nicht mehr als solches zu erkennen, sondern würde wie ein zusätzliches Vollgeschoss wirken. Eine Verhinderung eines solchen weiteren Geschosses wäre durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich, da dieser keine Beschränkung der Geschosszahl bzw. der GFZ vorsieht.

5.1.5 Grundstücksfreiflächen

Das Gebiet wird insbesondere durch seine hochwertigen Gartenflächen geprägt. Gemäß § 8 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Freiflächen nur zu begrünen *oder* zu bepflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung wäre hiernach nicht verpflichtend, so dass z.B. die Anlage einer Rasenfläche nach der HBO im Mindestfall ausreichen würde. Dies entspricht nicht der hohen, gestalterischen Qualität der vorhandenen Wohngärten. Um dieses positive Erscheinungsbild auch in Zukunft zu sichern, werden Festsetzungen getroffen, wonach die Freiflächen auf den Grundstücken zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auch die Befestigung von Grundstücksfreiflächen, statt mit Beton oder Asphalt, nur in wasserdurchlässiger Weise erfolgen darf. Hierdurch soll die Bodenversiegelung innerhalb des Gebietes soweit wie möglich minimiert und eine dem dortigen Ortsbild angemessene Freiflächengestaltung gesichert werden.

Durch die Festsetzung einer max. Abgrabungstiefe bzw. Aufschüttungshöhe von 0,5 m werden Eingriffe in die vorhandene Topografie auf ein Mindestmaß beschränkt. Diese Festsetzung gilt vor allem dem Schutz des älteren und bereits eingewachsenen Vegetationsbestandes, da stärkere Eingriffe in die Bodenschichten zu Schäden im Naturhaushalt führen können.

Weiterhin sollen hierdurch künstliche Höhengsprünge zwischen den verschiedenen Gartenebenen vermieden werden. Diese erfordern mitunter hohe Stützmauern bzw. ermöglichen Einblicke in die Nachbargärten, was zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen kann. Nicht zuletzt wird durch die Beschränkung von Abgrabungen auch die großflächige Freilegung des Kellergeschosses unterbunden, welches hierdurch häufig wie ein zusätzliches Vollgeschoss wirkt.

5.1.6 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nur bis zu einer Höhe von 1,4 m zugelassen. Hohe bauliche Einfriedungen wirken häufig unfreundlich und abweisend, insbesondere, wenn sie sichtundurchlässig ausgeführt werden und die gesamte Länge der Grundstücksgrenze einnehmen.

Durch die Höhenbeschränkung bleiben die Blickbezüge zwischen öffentlichem Straßenraum und Privatgrundstück gewahrt. Dies ist wichtig, da insbesondere die Vorgärten mit ihren Begrünungen viel zur positiven Gestaltung des Straßenbildes beitragen. In den innenliegenden Bereichen werden durch die Höhenbeschränkung starke Abschottungen zwischen den Nachbargrundstücken vermieden, die Gartenflächen bleiben so in ihrem Zusammenhang erfahrbar.

Sollte jedoch ein Sichtschutz bzw. Einblickschutz in jedem Fall gewünscht sein, besteht die Möglichkeit, auf gartengestalterische Elemente wie Hecken und Sträucher zurückzugreifen. Diese sind im Plangebiet ohne Höhenbeschränkung zulässig.

6 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist in Flurstücke parzelliert. Alle Grundstücke sind erschlossen. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7 Städtebauliche Kennwerte

7.1 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets insgesamt: 157 848 qm

Davon:

Wohnbauflächen 137 449 qm

Verkehrsflächen 20 399 qm

Bad Homburg v.d.Höhe, den 17.06.2011

gez. M. Korwisi
Oberbürgermeister

gez. H. Heinze
Fachbereichsleiter