

**Bebauungsplan Nr. 106**  
**„Oberer Reisberg / Victor-Achard-Straße / Landgraf-Friedrich-Straße“**

**Begründung (Fassung vom 08.10.2002)**

---

**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
    - 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 Versorgung mit Einzelhandel und Gemeinbedarf
  - 5.8 Gärten, öffentliche Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 5.9 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Wasserschutzgebiet
  - 7.2 Trinkwasserversorgung
  - 7.3 Abwasser
  - 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. 106 ist es, den Charakter des vorliegenden Plangebietes als ruhiges, großzügig angelegtes Wohnquartier zu erhalten und angemessen weiterentwickeln.

Bedeutsam für die Erhaltung des Gebietscharakters ist vor allem die Bestimmung über die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Als Richtwert wird daher für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt, wodurch der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum entsprochen wird. Gleichzeitig können die besonderen Qualitäten dieser Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern bewahrt werden.

Die in der Vergangenheit entstandene Bebauung in zweiter und dritter Reihe, die über einzelne Stichwege erschlossen wurde hat zur Störung der Wohnruhe im Blockinnenbereich beigetragen. Diese negative Entwicklung soll durch den Bebauungsplan aufgehalten werden.

Eine stärkere Verdichtung in Richtung eines Mehrfamilienhausgebietes würde dagegen zu einer Umstrukturierung führen, die aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist. Als Standorte mit höherer Wohndichte hat die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe im Rahmen der gesamtstädtischen Bewertung Flächen ausgewiesen und erschlossen, die für derartige Formen des Wohnungsbaus besser geeignet sind.

## **2.0 Planungsanlaß**

Bisher wurde das Baugeschehen im Teilbereich südlich des Oberen Reisbergs auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Demnach mußten sich Bauvorhaben in die vorhandene Umgebung einfügen.

Anlässlich einiger Baugesuche für Mehrfamilienhäuser hat sich gezeigt, dass für den Erhalt des Gebietscharakters eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 05.06.1997 für das betreffende Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Dornholzhausen (Bereich nördlich des Oberen Reisberges) wurde in dieses Plangebiet einbezogen.

## **3.0 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dornholzhausen, Flur 2 und Flur 10.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Oberen Reisberg Nr. 2 bis Nr. 58 (einschließlich der Baugrundstücke),
- im Osten durch die Victor-Achard-Straße,
- im Südwesten durch die Landgraf-Friedrich-Straße.

Die Landgraf-Friedrich-Straße selbst mit dem Fußweg und dem begleitenden Grün werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da hier kein Planungsbedarf besteht.

#### **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 einzustufen. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein-Main von 1988 als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **4.2 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen**

Der Eindruck einer relativ starken Durchgrünung des Gebietes erklärt sich einerseits durch die geringe Ausnutzung der Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,2 und andererseits durch einige noch nicht bebaute Parzellen. Eine leicht erhöhte GRZ von durchschnittlich 0,25 ist in kleineren Teilbereichen gegeben, diese sind jedoch für den Gebietscharakter nicht prägend.

Auffallend sind im Plangebiet die uneinheitlichen Grundstückszuschnitte, die auf die bisher unkoordiniert verlaufene Siedlungsentwicklung zurückzuführen sind. So sind in dem Gebiet Grundstücksgrößen zwischen 350 m<sup>2</sup> und 3.500 m<sup>2</sup> vertreten.

Über die Hälfte der Grundstücke befinden sich in einer Größenordnung zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>, sodass man insgesamt von einer großzügigen Grundstückssituation sprechen kann.

#### **4.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten**

Es überwiegt der Anteil der freistehenden, ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäuser (teilweise mit Einliegerwohnung).

Mehrfamilienhausbebauungen sind punktuell als zwei- bis viergeschossige Anlagen am Mittleren Reisberg (Nr. 15 und Nr. 23) und an der Victor-Achard-Straße (Nr. 1 a bis 1 d) entstanden. Bei dem Geschosswohnungsbau an der Victor-Achard-Straße 1 a bis 1 d handelt es sich um eine zusammenhängende, flachgedeckte Wohnanlage aus den 60-er Jahren.

Der Bereich nördlich des Oberen Reisberges wird bis auf wenige Ausnahmen von flachen Bungalows (vorwiegend mit Walmdächern gedeckt), wie sie der bis jetzt geltende Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Dornholzhausen vorgesehen hat, geprägt.

Die historische Bebauung zu beiden Seiten der Marienstraße ist ein Beispiel für die charakteristische, städtebauliche Gestaltung des Teiles einer zwischen 1900 und 1910 geplanten, großflächigen „Villenkolonie“ auf dem Oberen Reisberg.

Die restlichen Teile des Planungsgebietes werden durch eine gleichmäßige Durchmischung von eingeschossigen, großflächigen Bungalows und ein- oder zweigeschossigen Häusern mit geneigtem Dach bestimmt.

#### **4.4 Grünflächen**

Der durchgrünte Eindruck, den das Quartier vermittelt, hat seinen Grund überwiegend durch die großzügigen, privaten Ziergärten.

Die Wohnqualität des Plangebietes ergibt sich auch durch die räumliche Nähe zu den angrenzenden Grünflächen Braumannswiesen und Balzerhöfchen.

#### **4.5 Verkehr**

Das Plangebiet wird von Süden über die Victor-Achard-Straße und von Norden über die Valkenierstraße an die anderen Stadteile und das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Wohngebiet ist durch 3 Buslinien über die Haltestelle „Landgraf-Friedrich-Platz“ an den regionalen ÖPNV angebunden.

Die internen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen. Sie weisen ein entsprechend der großzügigen Villenbebauung geringes Verkehrsaufkommen auf. Ein Durchfahrtsverkehr zur Erschließung angrenzender Baugebiete 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 zulässige Nutzung (Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe) ausgeschlossen. Dadurch sollen untypische Nutzungen aus dem Gebiet fern gehalten und Störungen vermieden werden.

##### **5.1.1 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 Anwaltssozietäten 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.

### 5.1.2 Anzahl der Wohneinheiten

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

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit begründet sich auf die besondere Situation des Bereiches um die Straßen „Oberer Reisberg, Victor-Achard-Straße, Landgraf-Friedrich-Straße“. Es handelt sich hierbei um ein großzügiges Villengebiet mit fast ausschließlich durch mit einer Wohneinheit genutzte Gebäude mit großflächigem Grundriss. Diese Wohnform soll erhalten bleiben. Insbesondere durch die weit überwiegende Süderschließung ergäbe sich hier im Fall von 2 Wohneinheiten pro Gebäude eine konkurrierende und daher aufwändige Ausbildung der Zufahrten. Hierdurch entstünde eine Störung der als Privat-Zone genutzten großen südlichen Vorgärten.

Bei der verkehrlichen Beurteilung ist die exponierte Lage im Bezug auf die Hauptsammelsysteme zu berücksichtigen. Eine Verdoppelung des vorhandenen Ziel- und Quellverkehrs durch die Erhöhung des Bestandes auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude ist städtebaulich nicht gewünscht. Der zusätzliche erforderliche Bedarf an Stellplätzen bedeutet einen qualitativen Sprung in der Nutzungsdichte, der ebenfalls nicht erwünscht ist.

Die Festsetzung der Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet wird auf diejenigen Bereiche beschränkt, in denen sie im Bestand bereits vorhanden ist: Die Wohnanlage an der Ecke Victor-Achard-Straße/Landgraf-Friedrich-Straße markiert den Übergang zu anders strukturierten Gebieten. Sie bildet zusammen mit der denkmalgeschützten Villa auf demselben Grundstück ein Ensemble eigener Prägung. Diese vorhandene Bebauung wird daher gemäß ihrem Bestand festgesetzt. Die zwei Mehrfamilienhäuser Mittlerer Reisberg Nr. 15 und Nr. 23 hingegen weisen keine Besonderheiten auf, welche die bestehende Form der Ausnutzung begründen. Im Gegenteil, durch die Nachbarschaft zur ansonsten homogenen Einfamilienhausbebauung sind Konfliktpunkte gegeben und aktenkundig. Der Erhalt dieser Bebauung ist daher nur im Rahmen des Bestandsschutzes vorgesehen.

Für die bestehende Bebauung in der zweiten und dritten Reihe im innenliegenden Bereich zwischen dem Oberen Reisberg und dem Mittleren Reisberg wird aus Gründen der Nachbarverträglichkeit nur eine Wohneinheit je Gebäude festgesetzt. Auf Grund der Lage im Blockinnenbereich erfolgt hier die Erschließung in Form von Wohnwegen zwischen den Gebäuden der straßenseitigen Grundstücke. Durch die Begrenzung auf eine Wohneinheit je Gebäude wird der Erschließungsverkehr auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die Belastung des allgemein als Ruhebereich definierten Rückbereiches wird dadurch so gering wie möglich gehalten.

Die Möglichkeit, auf diesen meistens sehr kleinen Grundstücken zwei Wohneinheiten je Gebäude zu errichten, würde dazu führen, dass auf begrenztem Raum eine sehr hohe Wohndichte erzeugt werden könnte. Dies widerspricht jedoch dem Ziel der Planung, die vorhandene Eigenart des Wohngebietes zu sichern.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Dichte entspricht dem Planungsziel einer aufgelockerten Wohnbebauung. Da ca. drei Viertel der Grundstücke eine GRZ von 0,2 nicht erreichen, ist genügend Raum für mögliche Veränderungen und Erweiterungen gegeben.

Im Bereich nördlich des Oberen Reisberges wird eine höhere GRZ zugelassen. Dieser Bereich wird durch eine typische Bungalowbebauung geprägt. Da massive Erweiterungen im Dachbereich beispielsweise durch Aufstockungen nicht diesem Bauungstyp entsprechen, wird eine maximale Überbauung der Grundstücke von 25 % zugelassen.

Bei der Bebauung Oberer Reisberg 9 b bis 9 e sind keine Erweiterungen mehr zulässig, da die Entwicklung dieser einheitlich gestalteten Baugruppe als abgeschlossen gelten kann. Es sind hier bereits Ausnutzungswerte bis zu 0,35 vorhanden. Diese für das Gebiet außergewöhnliche Verdichtung ist ein Einzelfall und nicht maßstabsbildend.

Für die besonders großen Grundstücke stellt die nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung mögliche Erhöhung der GRZ keine Notwendigkeit mehr da, da die sich hier ergebende überbaubare Fläche großzügig bemessen ist. Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, wird daher die Überschreitung auf 50 %, jedoch maximal 140 m<sup>2</sup>, begrenzt.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen**

Ein wichtiges Anliegen des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, das überwiegend von eingeschossiger Bebauung geprägte Erscheinungsbild des Quartiers zu erhalten. Da dieses Erscheinungsbild unabhängig vom Ausbaugrad des Dachgeschosses ist, kann in Teilbereichen des Gebietes auch innerhalb des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zugelassen werden, um erwünschte Erweiterungsflächen auf verträgliche Weise unterbringen zu können.

Bei der Bebauung nördlich der Landgraf-Friedrich-Straße ergibt sich durch die Hanglage und vor allem durch die talseitige Erschließung das Erscheinungsbild von zwei Geschossen. Die Bebauung in Hanglage wird im Bebauungsplan geregelt.

Die in der Höhe gestaffelten Baukörper der Wohnanlage an der Ecke Victor-Achard-Straße/Landgraf-Friedrich-Straße wird in ihrer bestehenden Geschossigkeit durch Festsetzungen gesichert.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wird das positive Erscheinungsbild erhalten. Zur Wahrung der gebietstypischen Gebäudehöhen dient die Festsetzung einer angemessenen maximalen Traufhöhe.

### **5.3 Bauweise**

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

Der Eindruck der starken Durchgrünung soll erhalten bleiben. Diese Qualität soll zukünftig für den Bereich südlich des Mittleren Reisberges durch die Festsetzung eines seitlichen Grenzabstandes von 5,0 m gesichert werden. Für bestehende, schmale Grundstücke mit einer Breite unter 22,0 m sowie für bestehende Gebäude sind Ausnahmen vorgesehen.

### **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 Bebauungsstruktur auf die derzeit schon bestehende straßenseitige Bauflucht beschränkt. Es wird die Möglichkeit gegeben, die vorhandenen Baulücken zu schließen.

Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich wird nur dort zugelassen, wo sie bereits vorhanden ist, d. h. vereinzelt im Blockinnenbereich zwischen Mittlerem und Oberem Reisberg. Eine weitere Bebauung in zweiter oder dritter Reihe soll ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Grundstücke Oberer Reisberg 9 b bis 9 e und Victor-Achard-Straße 1 a bis 1 d soll die bereits erzielte Ausnutzung nicht weiter erhöht werden. Die überbaubare Fläche entspricht daher dem Bestand.

Für die Grundstücke Landgraf-Friedrich-Straße 7 und 9 wird die überbaubare Fläche derart gestaltet, dass die ausdrücklich unerwünschte Entstehung einer Bebauung in drei Reihen zwischen dem Mittleren Reisberg und der Landgraf-Friedrich-Straße ausgeschlossen wird. Durch den Zuschnitt des Baufensters werden soweit möglich die bestehende Bebauung erfasst und in süd-westlicher Richtung Erweiterungsflächen angeboten, die sich in die Flucht der benachbarten Bebauung einfügen.

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

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb jeweils einer seitlichen Abstandsfläche (an der Grundstücksgrenze) sowie innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der abweisende Charakter von Garagengeschossen, die insbesondere bei geneigtem Gelände anzutreffen sind (Kellergaragen), wird dadurch vermieden, dass die sichtbare, straßenseitige Gesamtlänge dieser Garagengeschosse auf 50 % der Gebäudelänge beschränkt wird.

## **5.6 Verkehr**

Durch die Festsetzungen 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 Versorgung mit Einzelhandel und Gemeinbedarf**

Die Versorgung des Gebietes bleibt durch die Anbindung an den Ortskern von Dornholzhausen unverändert.

## **5.8 Gärten, öffentliche Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Da öffentliches Grün lediglich außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist, kommt den privaten Grünflächen mit intensiven Baumbestand eine wesentliche Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung soll auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand in seiner charakteristischen Gehölzzusammensetzung erhalten werden.

Die bestehende Topographie ist zu erhalten, da Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bei älterem, eingewachsenem Vegetationsbestand zu einem städtebaulich nachteiligen Bild führen können.

## **5.9 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Bebauung Marienstraße Nr. 4, 6 und Nr. 3, 5 wird auf Grund der besonderen Qualität ihrer charakteristischen, städtebaulichen Gestaltung als Teil einer großflächig geplanten Villenkolonie, ihrer eigenständigen Prägung des Ortsbildes und ihrer Ensemblewirkung als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Für den Erhaltungsbereich gelten die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nur soweit, wie sie dem Erscheinungsbild und somit dem Erhaltungsgrundsatz dieser Bebauung nicht widersprechen.

Bei der ausgewiesenen eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeit, muss nicht über die gesamte Länge der Baulinie an das historische Hauptgebäude angebaut werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Anlage von Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen sollen den vorhandenen Gebietscharakter wahren. Flachdächer und Krüppelwalmdächer sind untypisch und daher aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

An der Wohnanlage Victor-Achard-Straße 1 a bis 1 d werden ausdrücklich die vorhandenen Flachdächer festgesetzt, da es sich hier um eine gestalterisch zusammenhängende Anlage handelt, die erhalten werden soll.

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. Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass die gewachsene Einheitlichkeit im Straßenbild erhalten bleibt und die außergewöhnliche Hausform als Solitär hier für sich steht und somit die Ensemblewirkung im Straßenraum nicht unterbricht.

Für die Bebauung nördlich des Oberen Reisberges wird eine maximale Dachneigung von 35° festgesetzt. Es soll dadurch der vorhandene, typische Charakter der niedrigen, optisch zurückhaltenden Bungalowbebauung fortgeführt werden. Für Gebäudetiefen unter 8,0 m wird eine maximale Dachneigung von 45° ausnahmsweise zugelassen, da hierbei die Firsthöhe angemessen niedrig bleibt.

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 und 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 nach Struktur, Material, Höhe und Gestaltung der Architektur und dem Straßenbild anpassen. Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Da das Ortsbild vom Umfang der Abgrabungen und Anböschungen bei Gebäuden negativ bestimmt werden kann, werden diese auf maximal 0,5 m begrenzt. Dadurch sollen Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß beschränkt und großflächige Abgrabungen vermieden werden.

Es ist ein bedeutsames Ziel der Planung, den vorhandenen Charakter der großzügigen Villenbebauung, der u. a. durch die individuelle Beplanung der Grundstücke geprägt wird, zu sichern. Wesentlich dabei ist es zu vermeiden, dass verdichtete Siedlungsformen, insbesondere Doppelhäuser, entstehen.

Es werden daher im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zugelassen. Die vorhandenen Bebauungen Oberer Reisberg 9 b bis 9 e und Mittlerer Reisberg 8 a/b und 10 a/b werden als gebietsuntypisch angesehen, es ist hier daher keine Weiterentwicklung erwünscht. Um jedoch auch zukünftig die Wirkung bzw. das Erscheinungsbild von Doppelhäusern (ideelle Teilung von symmetrischen Gebäuden mit zwei Wohneinheiten nebeneinander) zu vermeiden, wird in der Gestaltungssatzung die Forderung gestellt, dass unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude das Erscheinungsbild eines zusammenhängenden Einzelgebäudes gewahrt bleibt. Es soll damit verhindert werden, dass die Wirkung von zwei eigenständigen, aneinander gebauten Gebäuden entsteht.

## **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. In Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung wurde das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wurde der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

### **7.1 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 liegt weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet ist annähernd vollständig bebaut. Eine bauliche Erweiterung kann nur auf einigen Baulücken stattfinden bzw. es können sich Veränderungen im Bestand ergeben. Dieses Entwicklungspotential ist bereits heute auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB gegeben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Entwicklungen auf Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheiten begrenzt. Es ist daher nicht zu befürchten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 106 die Einwohnerzahl von Bad Homburg v.d. Höhe in einem Maß erhöht wird, das die Trinkwasserversorgung beeinträchtigt.

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig mit Kanal erschlossen. Die Entwässerungsart entspricht überwiegend dem Trennsystem, d. h. Regen- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Entsprechend den Ausführungen des Generalentwässerungsplanes von 1990 ist die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems ausreichend.

### **7.4 Altlasten**

Im Verdachtsflächenkataster des Fachbereichs 61.2 Umwelt- und Landschaftsschutz der Stadt Bad Homburg v.d.H. und des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden (Datenbank ALTIS des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie, HLUG) existieren Einträge betreffend die Liegenschaft Marienstraße Nr.6.

Weitergehende Recherchen ergaben, das es sich aller Wahrscheinlichkeit nach nur um die Firmenadresse nicht aber um die Adresse einer Produktionsstätte handelt.

### **7.5 Oberirdische Gewässer**

Im Bebauungsplangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

## **7.6 Überschwemmungsgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Flächen im Sinne des § 69 (1) Nr. 1 bis 3 HWG vom 23.09.1994.

## **7.7 Grundwasser**

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

## **8.0 Landschaftsplanerischer Beitrag**

Der landschaftsplanerische Beitrag vom 24.06.1998 ist als Teil der Begründung beigelegt.

Das Ziel der Planung für dieses Gebiet ist die Sicherung des Gebietscharakters. 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. 1 der ehemaligen Gemeinde Dornholzhausen wird beispielsweise von 0,30 auf 0,25 reduziert. Für die zuvor unbeplanten Bereiche sind gleiche oder geringere Ausnutzungswerte vorgesehen.

Zur Wahrung der starken Durchgrünung des Gebietes wird in Teilbereichen eine Mindestabstandsfläche von 5,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gefordert. Außerdem werden einige in zweiter und dritter Reihe bebaute Grundstücke, zwischen Oberer Reisberg und Mittlerer Reisberg, die nach § 34 BauGB als bebaubar einzustufende waren, in der Planung als nicht überbaubare Freiflächen festgesetzt. Die bereits in zweiter und dritter Reihe existenten Gebäude zwischen Oberer Reisberg und Mittlerer Reisberg, werden durch die eng gefassten Baufenster in ihren derzeitigen Bestand beschränkt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird im Bereich nördlich des Oberen Reisberges die vorhandene niedrige, zurückhaltende Bebauung fortgeschrieben.

Die Versiegelung der Grundstücke wird durch eine Begrenzung der Erhöhung der GRZ gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 reduziert.

Weiterhin werden erhaltenswerte und neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 BauGB werden flächenbezogene Pflanzbindungen festgesetzt. In der Satzung gemäß § 87 HBO wird die Behandlung von Niederschlagswasser, die Verwendung von versickerungsfähigem Material für die Befestigung von Flächen, die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen behandelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erreicht, dass gegenüber dem z. Z. noch bestehenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) geringere Eingriffe in Natur und Landschaftsbild zulässig sind. Damit ist das Ziel, Maßnahmen zur Eingriffsminderung zu ergreifen, erfüllt.

Mit Inkrafttreten des novellierten Baugesetzbuches am 01.01.1998 ist im unbeplanten Innenbereich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Demzufolge werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das bereits zulässige Maß reichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bad Homburg v.d.H., den 08.10.2002

DEZ. I

gez. R. Wolters

(R. Wolters)  
OBERBÜRGERMEISTER

FACHBEREICH STADTPLANUNG

gez. J. Hölz

(J. Hölz)  
FACHBEREICHSLIMITER