

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 18, Änderungsverfahren 2002,
„Höllsteinstr., Friedbergerstr., Leibnizstr., Lessingstr.
Heinrich-von-Kleiststr.“**

- 1.0 Zielsetzung
- 2.0 Gebietscharakteristik, Flächennutzungsplan
- 3.0 Planungsanlass
- 4.0 Geltungsbereich
- 5.0 Bestand
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauliche Dichte
 - 5.3 Gebäudetypen und Wohneinheiten
 - 5.4 Denkmalschutz
 - 5.5 Grünflächen
 - 5.6 Verkehr
- 6.0 Planung
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Räume für freie Berufe
 - 6.1.2 Anzahl der Wohneinheiten
 - 6.1.3 Mobilfunkanlagen
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Grundflächenzahl
 - 6.2.2 Geschossflächenzahl
 - 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
 - 6.3 Bauweise
 - 6.3.1 Mindestgrundstücksgrößen – und breiten
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.6 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.7 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 HBO
- 7.0 Berücksichtigung umweltschützender Belange, Umweltverträglichkeitsprüfung
- 8.0 Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Trinkwasserversorgung

unter Mitwirkung des Planungsbüros:

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

D. LOCHER · W. SCHWANTES · W. SCHWINGE · S. ZOEPPRITZ

DIPL.-ING. · FREIE ARCHITEKTEN BDA · FREIE STADTPLANER SRL

ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART (OSTHEIM)

TEL 0711/9 25 75-0 FAX 9 25 75-30 E-MAIL post@orplan.de

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein ruhiges Villengebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die lockere, durchlässige Bebauungsstruktur, die großzügig bemessenen, stark begrünten Grundstücke sowie die ruhigen Wohnstraßen machen den besonderen Charakter dieses Gebietes aus und tragen erheblich zu dessen hoher Wohnqualität bei. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 18 ist es, diesen hochwertigen Gebietscharakter zu erhalten und daher einer stärkeren baulichen Verdichtung entgegenzuwirken bzw. nur eine maßvolle Weiterentwicklung zuzulassen.

Bedeutsam für die Erhaltung des Gebietscharakters ist vor allem die Bestimmung über die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Als Richtwert wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. Durch diese Beschränkung der Wohndichte soll die Erhaltung der oben beschriebenen, für die Wertigkeit des Gebietes so wichtigen, städtebaulichen Merkmale gesichert werden.

Eine stärkere Verdichtung mit Zwei- oder gar Mehrfamilienhäusern würde dagegen zu einer Gebietsumstrukturierung führen, die aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist. Dem gegenüber hat die Stadt Bad Homburg Gebiete ausgewiesen und erschlossen, die für den verdichteten Wohnungsbau besser geeignet sind und in die gesamtstädtische Wohnungsbauentwicklung eingebunden wurden.

2.0 Gebietscharakteristik, Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 ist Teil eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes, das sich vom Rande des Hardtwaldes bis zum Grünzug entlang des Kirdorfer Baches erstreckt, der in den sog. Jubiläumspark eingebettet ist. Die Lage zwischen Hardtwald und Kurpark sowie die oben genannten, besonderen Gebietsmerkmale haben dazu geführt, dass das Siedlungsgebiet zu einem der attraktivsten Wohngebiete der Stadt Bad Homburg wurde.

Der umfangreiche Baumbestand auf den Wohngrundstücken gibt weiten Teilen des Gebiets den Charakter einer Waldsiedlung, in der das Grün und die großkronigen Bäume die Bebauung dominieren. Auch der angrenzende Hardtwald verleiht dem Gebiet mit seinem hohen, alten Baumbestand seine besondere Prägung, weswegen es im Volksmund wohl auch „Hardtwaldgebiet“ genannt wird. Die starke Durchgrünung hat nicht nur für das Wohngebiet selbst, sondern auch aus gesamtstädtischer Sicht eine besondere klimatische Bedeutung. Im Südwesten schließt das Hardtwaldgebiet an die Parkflächen des Kurparks an, und bildet so mit seinem hochwertigen Erscheinungsbild einen angemessenen Rahmen für die Parklandschaft des Kurparks.

Das Gesamtgebiet wurde aufgrund seiner Größe von insgesamt ca. 70 ha auf drei Bebauungspläne (Nr. 16, Nr. 18 und Nr. 19) aufgeteilt, die sich jedoch in ihrer jeweiligen Zielsetzung entsprechen und somit im Zusammenhang gesehen werden müssen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 18 (Rechtskraft 17.12.76) wurde zuerst durch eine 1. Änderung (Rechtskraft 03.09.82) und zuletzt durch das „Änderungsverfahren '92“ (Rechtskraft 03.08.95) geändert. Das erneute Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 16, 18 u.19 dient in erster Linie der Sicherung des Einfamilienhauscharakters durch eine entsprechende Beschränkung der Wohndichte (s. hierzu Kapitel 6.1.2). Die bisher gültigen Festsetzungen reichen insbesondere in Bezug

auf die Anzahl der Wohneinheiten nicht aus, um die spezifischen Gebietsmerkmale und damit die besonderen Qualitäten des vorliegenden Wohngebietes langfristig zu sichern.

4.0 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Kirdorf, Flur 6, Flur 21 und Flur 22. Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen durch die Höllsteinstraße und Friedberger Straße, im Süden durch die Schillerstraße sowie im Osten durch die Lessingstraße, Leibnizstraße, den Höl-derlinweg und den Hardtwald begrenzt. Bis auf die Höllsteinstraße und die Friedberger Straße sind die entsprechenden Straßenflurstücke der begrenzenden Straßen und des Fußweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen. (s. Abbildung S. 7)

5.0 Bestand

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist daher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet anzusehen. Freiberufliche Nutzungen in Form von privaten Dienstleistungen sind nur vereinzelt und in einer Größenordnung anzutreffen, wie sie für reine Wohngebiete üblich und gemäß § 13 BauNVO auch allgemein zulässig sind.

5.2 Bauliche Dichte

Der starken Durchgrünung des Gebietes auf der einen Seite entspricht ein geringes Maß der baulichen Nutzung auf der anderen Seite. Auf das gesamte Gebiet bezogen beträgt die durchschnittliche GRZ 0,14; die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen beanspruchte Grundfläche beträgt nach stichprobenhafter Ermittlung weniger, als die Hälfte der jeweiligen überbauten Fläche und entspricht damit der Begrenzung nach § 19 (4) BauNVO. Somit kann im vorliegenden Planungsgebiet von einem Versiegelungsgrad von ca. 20% (bezogen auf die Baugrundstücke) ausgegangen werden.

Das Gebiet ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, wobei der optische Eindruck der Geschöszahlen aufgrund der teilweise starken Hanglagen oft von der rechnerischen Anzahl der Vollgeschosse abweicht. Die zweigeschossige Bebauung ist vorrangig entlang der Gebietsränder (Höllsteinstraße/Friedberger Straße und Heinrich-von-Kleist-Straße) anzutreffen. Der Anteil der zweigeschossigen Gebäude ist mit ca. 33% jedoch weitaus geringer als der Anteil der eingeschossigen Gebäude, die ca. 65% aller Gebäude im Planungsgebiet ausmachen.

Der Anteil der mehrgeschossigen Gebäude (über 2 Geschosse) ist mit nur 2% aller Gebäude sehr gering. Hier sind aber im Bereich Schillerstraße/Höllsteinstraße teilweise maßstabsfremde Geschößwohnungsbauten entstanden, die bei starker Hanglage durch ein zur Straße in voller Höhe sichtbares Untergeschoß bzw. durch vollgeschößartig ausgebaute Dachgeschosse in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft unmaßstäblich wirken.

5.3 Gebäudetypen und Wohneinheiten

Der Anteil des freistehenden Einzelhauses im Sinne des „Einfamilienhauses“ liegt bei rund 90 %.

5.4 Denkmalschutz

Das Gebäude „Schillerstraße 29“ sowie das Kriegerdenkmal und der Monogrammfelsen am Rabenstein sind Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

5.5 Grünflächen

Neben den umfangreichen privaten Gartenflächen, befinden sich im nördlichen Randbereich des Plangebietes zwischen der Friedberger Straße und der Heinrich-von-Kleist-Straße sowie an der Einmündung der Schillerstraße in die Höllsteinstraße auch kleinere öffentliche Grünflächen. Die Grünflächen im Kreuzungsbereich „Heinrich-von-Kleist-Straße /An der hohlen Eiche“ und am südlichen Abschnitt der Höllsteinstraße sind als Naturdenkmäler eingetragen.

5.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über den am westlichen Gebietsrand verlaufenden Straßenzug Höllsteinstraße/Friedberger Straße an die Innenstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen und weisen ein dementsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Das Bebauungsplangebiet ist über die in der Heinrich-von-Kleist-Straße, dem Hölderlinweg, der Schillerstraße und der Friedberger Straße verkehrenden Buslinien in das Netz des ÖPNV eingebunden.

6.0 Planung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein homogen strukturiertes und einheitlich bebautes Gebiet. Vereinzelt sind auch Gebäude anzutreffen, die hinsichtlich ihrer Größe und Anordnung von der übrigen Bebauung abweichen. Sie stellen jedoch, bezogen auf das Gesamtgebiet, eine Ausnahme dar und können daher nicht als Maßstab für eine zukünftige Gebietsentwicklung herangezogen werden. Das Planungsziel, den Charakter des Wohngebietes dauerhaft zu erhalten, kann hingegen nur durch am Gebietsdurchschnitt orientierten Festsetzungen erreicht werden. Diese werden im Einzelnen in den folgenden Abschnitten begründet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, die nach § 3 (3) BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch sollen gebietsuntypische, störende Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten werden.

6.1.1 Räume für freie Berufe

Die Nutzung von Räumen für freie Berufe gem. § 13 BauNVO und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, werden unter Bezug auf § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen und flächenmäßig auf maximal 30 qm pro Wohngebäude begrenzt. Diese Flächenangabe bezieht sich ausschließlich auf die Netto- Nutzfläche der Hauptnutzung. Nebenräume wie Lager, Kopieraum, Garderobe, WC etc. sind hierauf nicht anzurechnen.

Durch die o.g. Regelungen soll einem Übermaß freiberuflicher Nutzungen entgegengewirkt werden, um den wohnartigen Charakter des Gebietes zu wahren und Störungen, vor allem durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu vermeiden.

So werden infolge der Flächenbegrenzung Tätigkeiten mit hohem Besucheraufkommen oder

Personalaufwand wie beispielsweise Anwaltssozietäten oder Gemeinschaftspraxen regelmäßig ausgeschlossen, da diese Art der Berufsausübung eine größere Nutzfläche voraussetzt. Die bei solchen Dienstleistungen anzunehmenden 80 – 120 Fahrbewegungen pro Praxis und Tag kämen zu dem üblichen Zu- und Abgangsverkehr des Gebiets hinzu, wodurch die für ein reines Wohngebiet nötige Wohnruhe nicht mehr gewährleistet wäre. Für die Aufnahme solcher Nutzungen sind innerhalb des Stadtgebietes andere Bereiche vorgesehen wie beispielsweise Kern- oder Mischgebiete.

Tätigkeiten hingegen, 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.

6.1.2 Anzahl der Wohneinheiten

Der Gebietscharakter wird vor allem im Gebietsinneren eindeutig durch eine Einfamilienhausbebauung dominiert. Die villenartigen, geräumigen Wohnhäuser weisen bis zu ca. 90 % nur eine Wohneinheit auf. Die großzügigen begrünten Freiflächen auch zwischen den Gebäuden sorgen für eine starke Durchgrünung bis in den Straßenraum hinein. Zusammen mit den üppig bewachsenen Gartenflächen und dem außergewöhnlich hohen und dichten Baumbestand entsteht im Gesamteindruck für weite Teile des Gebietes der Charakter einer „Waldsiedlung“. Es ist ein wesentliches Ziel der Planung diesen besonderen, schützenswerten Gebietscharakter der Wohngebiete am Hardtwald und die damit verbundene hohe Wohnqualität zu sichern.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich insbesondere in den Erhaltungsbereichen der Bebauungspläne 16 u. 19 gezeigt, dass die Errichtung von zwei Wohneinheiten in einem Gebäude nachteilige Auswirkungen auf die oben beschriebene, erhaltenswerte Struktur hat. Der größere Raumbedarf innerhalb des Gebäudes aber vor allem die Verdoppelung der sog. Nebenanlagen wie Eingangs- und Zufahrtsbereiche, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen und Hauswirtschaftsflächen führt zu einer wesentlich intensiveren Nutzung und Versiegelung der Freiflächen. Durch das Bedürfnis, diese Anlagen möglichst getrennt voneinander anzuordnen, zerfällt das Grundstück in zwei verschiedene Einheiten. Der ehemals großzügige, einheitliche Gesamteindruck weicht so einer eher kleingliedrigen, verdichteten Struktur. Der höhere Bedarf an Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen wird meist unter Verlust von wertvollem Baumbestand in den ansonsten stark begrünten Freiflächen zwischen den Gebäuden untergebracht, so dass die einst lockere Bebauung zu einer Kette von Hauptgebäuden und dazwischen gelagerten Nebenanlagen zusammenwächst.

Neben diesen eher räumlich wirksamen Aspekten dient die Beschränkung der Wohneinheiten aber auch dazu, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen zu verhindern. Eine Verdoppelung des vorhandenen Ziel- und Quellverkehrs durch die Erhöhung des Bestandes auf 2 Wohneinheiten würde den heutigen Charakter der ruhigen Wohnstraßen deutlich verändern und die Wohnruhe im Vergleich zu heute wesentlich beeinträchtigen.

Um diese ungewollte städtebauliche Entwicklung zukünftig zu verhindern, wird in allen, den Hardtwald betreffenden, Bebauungsplänen Nr. 16, 18 u. 19 für die im Gebietsinneren gelegenen Bereiche als Richtwert eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. In den Randbereichen d.h. für die Gebäude entlang des Viktoriawegs, der Höllsteinstraße und der Friedberger Straße sind hingegen zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die hier entstandenen Gebäude weisen, wohl hauptsächlich aufgrund ihrer Lage an den stärker befahrenen Durchfahrtsstraßen, einen anderen Charakter auf, als die Bebauung im Gebietsinneren. So sind hier an den Gebietsrändern wesentlich häufiger Mehrfamilienhausbebauungen oder Gebäude mit 2 Wohneinheiten anzutreffen, als im übrigen Gebiet, weswegen der ansonsten deutlich vorherrschende Einfamilienhauscharakter hier nicht mehr so stark ausgeprägt ist. Eine Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Gebäude lie-

ße sich für diese Bereiche nicht mehr rechtfertigen.

Eine verkehrliche Mehrbelastung ist durch die Zulassung von 2 Wohneinheiten in den Randzonen nicht zu erwarten, da die betroffenen Gebäude ausschließlich von den am Gebietsrand verlaufenden Straßen erschlossen werden.

Mehrfamilienhausbebauungen werden aus den oben bereits genannten Gründen aber v.a. auch aus Gründen der Nachbarverträglichkeit auf die wenigen Teilbereiche beschränkt, in denen sie im Bestand bereits anzutreffen sind. Abgesehen von der städtischen Zielsetzung fehlen, sowohl im Inneren des Gebietes als auch in der näheren Umgebung, die für Mehrfamilienhausbebauungen erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie z.B. Kinderspielflächen, Läden für den täglichen Bedarf usw. Für den verdichteten Wohnungsbau wurden in anderen Stadtteilen Gebiete ausgewiesen, die aufgrund ihrer Lage und Struktur nach besser geeignet sind, solche Bauungen aufzunehmen.

6.1.3 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind nach der jüngsten Rechtsprechung als Nebenanlagen eines Hauptnetzes, dem sog. Mobilfunknetz, anzusehen. Sie gelten daher auch als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Hierbei sind Mobilfunkanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO von denen nach § 14 Abs. 2 BauNVO insofern zu unterscheiden, als sich erstere auf die Versorgung des Baugebiets selbst beschränken, während letztere einen baugebietsübergreifenden Sendebereich haben bzw. das gesamte Stadtgebiet mit Mobilfunkleistungen versorgen können. In diesem Sinne sind Mobilfunkanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Reinen und Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zuzulassen, während Mobilfunkanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nur im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden können.

Voraussetzung für die Einstufung als Nebenanlage ist jedoch, auch für solche nach § 14 Abs. 2 BauNVO, eine räumlich-gegenständliche (optische) Unterordnung. Die betreffende Mobilfunkanlage darf demnach hinsichtlich ihrer Abmessungen den Hauptanlagen im Gebiet, in diesem Fall den Wohngebäuden, nicht gleichwertig erscheinen oder diese gar optisch verdrängen. Um eine optische Unterordnung von vornherein zu gewährleisten, ist die Höhe der Antennenanlage auf 4,0 m zu beschränken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Zur Wahrung des besonderen Gebietscharakters und der homogenen Bebauungsstruktur wurden am Bestand orientierte Grundflächenzahlen zwischen 0,15 und 0,30 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen gleichermaßen dem Planungsziel eines aufgelockerten, durchgrüntes Wohngebietes, als auch der Forderung nach einer maßvollen Weiterentwicklung.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine GRZ von 0,20 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ist als Regelfall für das gesamte Hardtwaldgebiet anzusehen. Gegenüber der vorhandenen Bebauungsdichte mit einer durchschnittlichen GRZ = 0,14 wird so – auf eine gebietstypische Grundstückgröße von 1000 qm bezogen – ein durchschnittlicher Zuwachs von 60 qm überbaubarer Fläche ermöglicht. Abweichend von diesem Regelfall werden in den Randzonen des Plangebietes aufgrund höherer Bestandsdichten auch höhere Grundflächenzahlen (GRZ = 0,25 bzw. GRZ = 0,30) zugelassen.

Für die Grundstücke im Bereich der Heinrich-von-Kleist-Straße Nr. 2-40 sowie für Abschnitte in der Leibnizstraße und am Hölderlinweg, die überwiegend sehr große Grundstückstiefen aufweisen, wird die GRZ auf 0,15 reduziert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die hier möglichen Gebäudeerweiterungen bzw. Neubebauungen den für das Gebiet typischen Gebäudedimensio-

nen entsprechen. Eine höhere GRZ könnte in diesem Bereich bei Grundstückstiefen bis zu 80,0 m zu unmaßstäblichen Gebäudegrößen führen oder würde eine am Rande des Hardtwaldes aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbare Bebauung in 2. Bauflucht erforderlich machen.

Die nach § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der GRZ für die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten wird im gesamten Plangebiet zugelassen, jedoch auf max. 180 qm begrenzt. Die Einschränkung wird bei einer GRZ von 0,2 erst ab Grundstücksgrößen von 1.800 qm wirksam. Bei den i.d.R. großen Grundstücken wird somit dem Flächenbedarf für die o.g. Grundflächen ausreichend Rechnung getragen und gleichzeitig ein dem Gebiet entsprechender Grünanteil gesichert.

Durch die niedrigen, insgesamt am Bestand orientierten Grundflächenzahlen wird die Bodenversiegelung auf durchschnittlich 30% der Grundstücksflächen begrenzt. In diesem Wert sind die auf die GRZ anzurechnenden Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten eingerechnet. Mit dieser Begrenzung des Versiegelungsgrades wird der Intention des § 19 BauNVO entsprochen und ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Gebietsdurchgrünung geleistet.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die aus der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Regelfall 0,30 bzw. 0,50 und berücksichtigt damit die Möglichkeit des Dachausbaus bei 1-geschossigen Gebäuden mit einer zulässigen Drenpelhöhe von 0,6 bzw. 1,5 m. Gleichzeitig wird durch die Anrechnungspflicht von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (auch in anderen Geschossen als den Vollgeschossen) eine übermäßige Ausnutzung insbesondere bei Gebäuden mit starker Grundstücksneigung verhindert.

Abweichend vom Regelfall einer GFZ von 0,30 bzw. 0,50 werden in den bereits stärker verdichteten Gebietsabschnitten aufgrund höherer Bestandsdichten auch höhere Geschossflächenzahlen zugelassen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Ein wichtiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, das überwiegend von 1- und 2-geschossiger Bebauung geprägte Erscheinungsbild der Bebauung zu erhalten. Diese Geschosszahlen werden als Höchstgrenze für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen dienen dazu, zum öffentlichen Straßenraum hin ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern. Da die Festsetzung von Geschosszahlen allein, insbesondere bei Grundstücken in Hanglage, oft nicht ausreicht, eine Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, werden zusätzlich maximale Traufhöhen festgesetzt.

6.3 Bauweise

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechende offene Bauweise festgesetzt, wobei ein Gebäudeabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Dieser gegenüber dem Mindestabstand nach der HBO vergrößerte Gebäudeabstand sichert im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die über das Gebiet hinausgehende, klimatisch wichtige Grünvernetzung mit dem Hardtwald.

6.3.1 Mindestgrundstücksgrößen- und breiten

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen- und breiten soll die großzügige, aufgelockerte Bebauungsstruktur des Villengebietes erhalten und das Fortbestehen der zusammenhängenden, stark bewachsenen Gartenflächen gesichert werden. Durch eine kleinere Parzellierung der Grundstücke mit gleichzeitig höher verdichteter Bebauung wäre vor allem der wertvolle Baumbestand, durch den das Plangebiet seine besondere Prägung erhält, stark gefährdet. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist insbesondere bei den waldnahen Grundstücken, die wesentlich zur Grünvernetzung des Gebietes mit dem Hartwald beitragen, von großer Bedeutung.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen- und breiten gelten ausdrücklich nur im Falle von neu vorgenommenen Grundstücksteilungen, d.h. es soll eine zukünftig ungewollte Entwicklung verhindert werden. Vorhandene Grundstücke, die die vorgegebenen Größen- bzw. Breitenangaben nicht einhalten, können im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes nach wie vor bebaut bzw. nach einem möglichen Gebäudeabriss wieder bebaut werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Baustruktur angepasst und sollen, sowohl bei bebauten, als auch bei unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen unmaßstäbliche Um- und Neubauten verhindern. Durch die größtenteils gebäudeweise Festlegung des Baufensters wird die Einhaltung der festgesetzten seitlichen Grenzabstände von 5,0 m garantiert. Hiermit wird auch dem Ziel der Erhaltung des stark durchgrüneten Wohngebietes Rechnung getragen.

Diese generelle Regelung, mit einem seitlichen Abstand von 5,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze, gilt bei allen Neubauten. Vom Bestand her ergeben sich jedoch vereinzelt Ausnahmen. In Fällen, bei denen der Bestand weitgehend erhalten bleibt, und es sich um Aufstockungen, Dachaus- und Umbauten handelt, wird dem Bestand der Vorrang eingeräumt und Ausnahmen bei einer (geringfügigen) bestehenden Überschreitung der überbaubaren Flächen gewährt.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. in der Flucht der Baufenster zulässig. Hierdurch sollen die Vorgartenzonen und die rückwärtigen Gartenbereiche von größeren baulichen Anlagen freigehalten, übermäßige Versiegelungen durch lange Zufahrten ausgeschlossen und Störungen vor allem in den innen liegenden Bereichen vermieden werden.

6.6 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen bzw. als Naturdenkmal in ihrem Bestand gesichert.

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 soll auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand insbesondere bei den waldnahen Grundstücken in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Auch die überbaubaren Flächen orientieren sich eng am bebauten Bestand, wodurch für den vorhandenen wertvollen Baumstand der größtmögliche Schutz gegeben ist.

Einzelbäume, die aufgrund ihrer Art, Größe oder ihres Wuchses für das Ortsbild einen besonderen Wert darstellen und es dadurch wesentlich mitbestimmen, werden durch ein Erhaltungsgebot zusätzlich geschützt. Abgesehen vom Fällverbot wird hierdurch gewährleistet, dass die besagten Bäume nach Ausfall durch einen gleichartigen Baum im Bereich des alten Standortes ersetzt werden, wodurch die für das Gebiet charakteristische Gehölzzusammensetzung und das Ortsbild auf lange Sicht gewahrt bleiben. Diese Forderungen können aufgrund der Baumschutzsatzung nicht erhoben werden, da letztere nur Ersatzpflanzungen, egal welcher Art, vorschreibt, die auch an anderer Stelle durchgeführt werden können.

Bei Neuanpflanzungen wird empfohlen, heimische, standortgerechte Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden, da diese Arten den gegebenen Standortverhältnissen am besten angepasst sind und dem vorhandenen Gebietscharakter am ehesten entsprechen.

6.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 HBO

Um das durch die überkommenen Dachformen geprägte, einheitliche Straßenbild zu erhalten, werden für Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Gebäude mit Flach- oder Krüppelwalmdächern, wie sie im Gebiet vereinzelt errichtet wurden, wirken hingegen wie Fremdkörper, weswegen diese gebietsuntypischen Dachformen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zu den Dachneigungen regeln das Verhältnis zwischen Dachhöhe und Hausbreite. Je höher bzw. breiter ein Haus ist, umso flacher muss die Dachneigung ausfallen, um unmaßstäbliche bzw. unproportionierte Baukörper zu vermeiden.

Dachaufbauten werden zugelassen, müssen sich jedoch im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst dem Hauptdach deutlich unterordnen, damit dieses erkennbar und erlebbar bleibt. Um dies zu gewährleisten werden Dachaufbauten in ihrer Höhe und Länge begrenzt sowie Mindestabstände zu den Rändern des Hauptdaches festgeschrieben.

Die vorhandenen, stark begrünten Vorgartenbereiche verleihen dem Straßenbild seine besondere Prägung und tragen erheblich zur Durchgrünung des Straßenraumes bei. Sie sind daher gärtnerisch anzulegen und von hauswirtschaftlichen Flächen freizuhalten.

Die überwiegend niedrigen Einfriedungen sichern den Blickbezug zwischen Straße und Vorgarten und lassen so den Straßenraum offen und großzügig erscheinen. Um den auch für die Grünvernetzung so wichtigen räumlichen Zusammenhang zwischen Straßenraum und Gartenbereich bzw. der Gartenflächen untereinander zu wahren, werden Grundstückseinfriedungen höhenmäßig auf 1,40 m beschränkt. Ausnahmen hiervon sind nur für straßenseitige Zäune aus Gitterstäben bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich, da diese die gewünschte Sichtdurchlässigkeit gewährleisten. Falls jedoch auf einen Sichtschutz nicht verzichtet werden will, so kann auf die für das Gebiet ebenfalls typischen Heckenbepflanzungen zurückgegriffen werden.

Durch die Verpflichtung, Grundstücksfreiflächen statt mit Beton oder Asphalt in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soll die Bodenversiegelung innerhalb des Gebietes soweit wie möglich minimiert und eine dem dortigen Ortsbild angemessene Freiflächengestaltung gesichert werden.

Da das Straßenbild auch stark vom Umfang der Abgrabungen und Anböschungen bei Gebäuden bestimmt wird, werden diese auf max. 0,5 m begrenzt. Hierdurch werden Eingriffe in die Topografie auf ein Mindestmaß beschränkt, da diese bei älterem eingewachsenen Vegetationsbestand zu irreparablen Schäden führen können.

Die Beschränkung von Abgrabungen dient nicht zuletzt dazu, die Wirkung einer höheren Geschossigkeit, als die der städtebaulich erwünschten und durch den Bebauungsplan vorgegebenen, zu vermeiden.

7.0 Berücksichtigung umweltschützender Belange / Umweltverträglichkeitsprüfung

In der bisherigen Planung wurden die umweltschützenden 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, durch folgende Festsetzungen weitgehend berücksichtigt:

- geringe Ausnutzungsziffern von überwiegend 0,2 GRZ
- Festlegung von am Bestand orientierten Einzelbaufenstern statt durchgehender Baugrenzen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Verpflichtung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Vorgaben zu Einfriedungshöhen
- Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzung zur Verwendung des Niederschlagswassers
- Festsetzung zur Befestigung von Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsfrage im Sinne des § 1a (3) BauGB ist zu prüfen, ob durch die geänderten Festsetzungen zusätzliche Eingriffe, über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinaus, vorbereitet werden. Nur für zusätzlich mögliche Eingriffe gegenüber dem Festsetzungsinhalt der bisherigen Planung findet die Regelung des § 1a (2) Nr. 2 BauGB (d.h. die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) Anwendung.

Die oben aufgeführten Festsetzungsinhalte bleiben im Rahmen des Änderungsverfahrens bis auf ganz geringfügige, in diesem Zusammenhang nicht nennenswerte, Abweichungen unverändert beibehalten. Weiterhin wurden Festsetzungen getroffen, die langfristig eher zu einer Eingriffsminimierung bzw. zu einer weiteren Aufwertung der ökologischen Belange führen sollen wie die

- Reduzierung der Wohndichte auf eine Wohneinheit pro Gebäude
- Festlegung eines Höchstmaßes im Zusammenhang mit der möglichen Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.
- Verkleinerung der überbaubaren Grundflächen innerhalb der bisherigen Erhaltungsgebiete durch die Festlegung von Einzelbaufenstern
- Erhaltungsgebot hochwertiger Einzelbäume
- Pflanzungsgebot für Einzelbäume (mind. ein Baum pro 150 qm Grundstücksfreifläche) sowie für zusammenhängende Bepflanzungen (10 % der Grundstücksfreifläche)
- Empfehlungen zur Verwendung heimischer Baum- und Straucharten anhand von Pflanzlisten.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die im Rahmen des Änderungsverfahrens 2002 durchgeführte Baumkartierung abzuheben. Hierbei wurde der gesamte Baumbestand des Hardtwaldgebietes erfasst und anschließend für die besonders hochwertigen Bäume ein Erhaltungsgebot festgesetzt. In einigen Fällen wurde der Zuschnitt der Baufenster an die Standorte der erhaltenswerten Bäume angepasst.

Durch das Erhaltungsgebot und die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen die vorhandenen Vernetzungsstrukturen erhalten bzw. verdichtet, und eine landschaftliche Einbindung der künftigen Gebäudeerweiterungen gesichert werden.

Anhand der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass die infolge der Änderung möglichen Eingriffe eher niedriger ausfallen, als nach den bisherigen Festsetzungen. Eine Eingriffsregelung wird daher nicht notwendig. Die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB gelten nach wie vor als ausreichend berücksichtigt, dies um so mehr, als das Plangebiet bereits heute fast vollständig bebaut ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 UVPG, im einzelnen um ein Vorhaben gem. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.01 wird nur dann erforderlich, wenn der hier gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG für eine Vorprüfung anzusetzende untere Prüfwert von 20 000 qm (überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO) durch die geänderten Festsetzungen überschritten wird. Dies ist hier nicht der Fall, da die Ausnutzungsziffern unverändert bleiben.

8.0 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 Straßennetz überprüft. Hierbei wurde der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt und ein Sanierungsprogramm durchgeführt.

8.1 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Eine bauliche Erweiterung kann nur auf einigen Baulücken stattfinden bzw. es können sich Veränderungen im Bestand ergeben. Zudem werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Entwicklungen auf Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit begrenzt. Die Trinkwasserversorgung ist daher gesichert.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 10.06.2005

.....
Dezernat I

Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

.....
Fachbereich Stadtplanung

Jürgen Hölz
Fachbereichsleiter