

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Im Birnbaumfeld"
mit Landschaftsplan und Gestaltungssatzung

1. PLANUNGSGEBIET

1.1 Lage

Das Planungsgebiet "Birnbaumfeld" umfaßt ca. 5,0 ha, es liegt am nördlichen Rand des bebauten Stadtgebietes von Bad Homburg / Stadtteil Dornholzhausen, anschließend an den Wohnbereich Oberer Reisberg und die Victor-Achard-Strasse und im Anschluß an die Oberen Röderwiesen und damit zur unbebauten Landschaft. Während im Westen und Süden aufgelockerte Wohnbebauung mit teils villenartigen Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken angrenzt, liegt nördlich und östlich offene Landschaft, die zum Teil vom Golfplatz eingenommen wird.

Topografisch ist das Gebiet "Birnbaumfeld" als mäßig geneigter Hang ausgebildet, es fällt, bei einer Länge von ca. 550 m, von 243 m ü.N.N. auf 227 m ü.N.N. in östlicher Richtung zu den Röderwiesen ab. Die Fläche ist, bis auf den entlang der Victor-Achard-Str. mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Streifen, derzeit extensiv als Grünland, Streuobstwiesen und mit Gartenstücken genutzt; Näheres hierzu ist in der landschaftsplanerischen Bestandserhebung ausgeführt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.70 liegt in der Gemarkung Dornholzhausen, Flur 10 und umfaßt die Flurstücke 39 bis 79 sowie den nördlich angrenzenden Flurweg und die Grundstücke der Gebäude Victor-Achard-Strasse Nr.7a, 9, 11, 13, 15, 19.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND -ZIELE

2.1 Planungsvorgabe Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist der Bereich, der nun vom Bebauungsplan Nr.70 "Birnbaumfeld" überdeckt wird, als abrundende und ergänzende Wohnbaufläche des Stadtteiles Dornholzhausen ausgewiesen.

2.1 Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel ist es, mit einer geordneten Bebauung einen Ortsrand zu bilden, der die Bebauung am Oberen Reisberg und an der Victor-Achard-Strasse zusammenführt und abschließt.

Mit dem Baugebiet "Birnbaumfeld" soll ein ruhiges, gering verdichtetes Wohngebiet entstehen, das sich in seiner Struktur nicht von dem bestehenden, angrenzenden Siedlungsgefüge unterscheidet.

Das bedeutet, daß auf ähnlich großen Grundstücken wie in der Nachbarschaft, freistehende Einzelhäuser als locker in Gartenlandschaft eingebettete Einfamilienhäuser entstehen sollen.

Im Ortsrandbereich und am Rand des Einzugsbereiches der Massenverkehrsmittel gelegen, kann für dieses Gebiet aus Gründen der Wohnqualität und der Ökologie eine grössere Verdichtung nicht angestrebt werden. Da insbesondere keine größere verkehrliche Belastung des Gebietes mit Binnenverkehr und Ziel- und Quellenverkehr hervorgerufen werden soll, muß die Zahl der zu errichtenden Häuser bzw. Wohnungen beschränkt bleiben. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird ein geringes Maß der Nutzung angestrebt und gemäß § 9(1)Nr.6.BauGB eine Beschränkung der Wohnungszahl auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus festgesetzt. Die Frage der erhöhten Wohnungsnachfrage im Ballungsraum ist dabei geprüft worden, sie tritt in diesem Fall und gegenüber den Erfordernissen einer landschaftsverträglichen und umweltschonenden Stadtentwicklung zurück.

Durch Einbeziehung von deutlich gliedernden, öffentlichen Grünflächen und standortgerecht bepflanzten privaten Gartenflächen, soll erreicht werden, daß ein landschaftsgerechter Übergang zu den freien Landschaftsflächen des Taunusabhanges erfolgt. Gleichzeitig soll damit eine langweilige, abriegelnde Reihung gleichartiger Bauformen vermieden werden. Die Erhaltung der wichtigen Grünbestände an Gehölzen, Bäumen und Wiesen auf öffentlichen wie auf privaten Grundstücken ist in diesem Konzept enthalten.

3. PLANUNG

3.1 Einfügung in die Siedlungsstruktur und Landschaft

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, überschreitet nicht die dort dargestellte Wohnbaufläche und berücksichtigt die Eingliederung geeigneter Grün- und Landschaftsflächen im Übergang zu den Röderrwiesen. Durch die Entwicklung des Bereiches "Birnbäumfeld" zum locker bebauten Wohngebiet werden die bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch extensiv genutzten Flächen in Anspruch genommen und in Wohnbauflächen umgewidmet. Dies entspricht dem Entwicklungswillen der Stadt Bad Homburg wie er im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes und auch im früheren Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt ist.

Da es dem der Allgemeinheit dienenden Interesse der Stadt entspricht, eine geordnete Stadtentwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten und die Rechtsgrundlage hierfür gegeben ist, wird mit dem Bebauungsplan die zukünftige Überbauung vorbereitet; unbeschadet dessen wird allerdings im Bebauungsplan ebenso Vorsorge für eine ökologische Einfügung und einen Ausgleich getroffen. Zu diesem Zweck wurde sowohl eine landschaftsplanerische Bestandserhebung als auch ein Landschaftsplan erstellt, dessen Erkenntnisse und Planungsziele finden, neben den anderen städtebaulichen Erfordernissen, Eingang in den Bebauungsplan und die zugehörige Gestaltungssatzung.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der vorbeschriebenen Zielsetzung weist die Bebauungsplanung als Art der Nutzung "Reines Wohngebiet" aus, welches durch die annähernd mittige Einfügung einer größeren, öffentlichen Grünfläche in zwei Zonen gegliedert wird. Dort sollen, auf ähnlich großen Grundstücken wie in der Nachbarschaft, freistehende, eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt; mit diesen niedrigen Ausnutzungsziffern, die aus dem Bestand der Nachbargebiete abgeleitet sind, wird dafür gesorgt, daß keine unerwünschte Massierung der Bebauung am Ortsrand entsteht und möglichst viele Grünflächen auch als Gartenflächen erhalten werden. Es ist daher auch nicht vorgesehen, die überbaubare Fläche um mehr als 50% auszudehnen, wie dies nach § 19 BauNVO vom Januar 1990 möglich ist. Die Festsetzung, daß nur 2 Wohnungen pro Wohnhaus zulässig sind dient ebenso dem Schutz vor zu hoher Ausnutzung und Verkehrsbelastung wie die Festsetzung, daß pro Wohnung nur ein Raum von höchstens 25 qm Größe zur freiberuflichen oder ähnlichen Berufsausübung errichtet werden darf. Es soll insbesondere durch die Begrenzung der Räume für freie Berufe verhindert werden, dass bis an die Grenze des Überwiegens (49%) die dem Wohnzweck zugeordneten Flächen praktisch beruflich-gewerblicher Nutzung zugeführt wird, denn damit wären unerwünschte Folgen verbunden, wie erhöhte Verkehrsbelastung, Wohnraumzweckentfremdung, Veränderung des Mietpreisgefüges.

Durch die Ausweisung von Baugrenzen, die jeweils auf das Grundstück bzw. Einzelhaus bezogen sind, wird die Sicherung von Grünflächen bzw. unversiegelten Flächen zwischen den Häusern zusätzlich unterstützt.

Aufgrund der relativ großen Grundstücksflächen, die mit mindestens 800 qm festgelegt werden, wird die Schaffung von privaten Garten- und Grünflächen ebenfalls begünstigt, aber auch die Möglichkeit erhalten, ausreichend große Wohnflächen pro Wohnhaus bzw. Wohnung zu verwirklichen.

Bezogen auf die bisher unbebaute Planungsgebietsfläche von 4,4 ha und 34 Häusern wird eine Wohnungsdichte von 7,7 Wohneinheiten pro Hektar erreicht werden.

Für die Wohndichte ist davon auszugehen, daß ca. 20 Einwohner/ha zu erwarten sind; eine ebensolche Dichte wird gem. Bestandserhebung in den Nachbarbereichen vorgefunden.

Aufgrund der relativ geringen zusätzlich zu erwartenden Einwohnerzahl in diesem Wohngebiet besteht die Notwendigkeit der Einrichtung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kindergarten und Schule, nicht.

Bei dieser mäßigen baulichen Ausnutzung bleibt der weit überwiegende Teil des Planungsgebietes unbebaut und steht für Hausgärten ebenso zur Verfügung wie für öffentliche Grünflächen, denen ca. 15% der Planungsgebietsfläche gewidmet ist. Damit wird ein angemessener "weicher" Übergang zur freien Landschaft unterstützt.

3.3 Gestaltung der Bebauung und der Grün- und Freiflächen

Um im Einzelnen eine gestalterisch harmonische Einfügung der Bebauung in die Landschaft zu fördern und eine weitgehende Berücksichtigung ökologischer Erkenntnisse und Erfordernisse zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan und der Landschaftsplan durch eine Gestaltungssatzung ergänzt.

Die Gestaltungssatzung regelt im wesentlichen die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Verkehrsflächen, der Einfriedungen und Zufahrten, der Geländemodellierungen, der Gebäudehöhen und Dachausbildung und die Art der Heizanlagen.

Für die Gestaltung der öffentlichen wie der privaten Grün- und Freiflächen werden Festsetzungen über die Bepflanzung getroffen, die gewährleisten, dass:

- * Landschaftsplanerische Erkenntnisse und Ziele Berücksichtigung finden
- * Eine standortgerechte und ökologisch sinnvolle Erhaltung und Erweiterung der Flora und Fauna erfolgt
- * die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt wird und die Wanderwege und Fusswegverbindungen erhalten und ausgebaut, sowie durch Pflanzungen eingebunden werden.
- * Grünzonen erhalten werden, die die wesentlichen Biotopstrukturen, Sukzessionsflächen und Obstwiesen mit dem alten Baumbestand aufweisen und dadurch eine Grünvernetzung mit dem Landschaftsraum bilden.
- * Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erhalten und erweitert werden.
- * besonders auch die privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Grün- und Freiflächengestaltung die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild sichern
- * Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken, auf öffentlichen Flächen und entlang der Wege über die Bestandssicherung hinaus, die zur Weiterentwicklung und Verbesserung der Landschaft für die Erholungsnutzung beitragen.

Die Verkehrsflächengestaltung wurde aus ökologischen Gründen und zur Unterstützung der Verkehrsberuhigung so festgesetzt, dass der Ausbau aller Flächen niveaugleich als Wohnstrasse bzw. -weg erfolgt und mit Ausnahme der Erschliessungsschleife im östlichen Bereich, mit versickerungsfähigem Pflaster vorgenommen wird. Damit soll soweit wie möglich der Oberflächenabfluss des Regenwassers gemindert werden.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind Festsetzungen getroffen, die dem Ziel der möglichst weitgehenden Durchgrünung des Gebiets dienen sowie eine permanente Luftzirkulation sicherstellen. Daher sollen weder hohe, noch undurchlüftbare Mauern als Grundstückseinfriedung entstehen und die Einfriedung, gerade da sie bewachsen sein soll, etwas hinter die Strassengrenze zurücktreten.

Garagenzufahrten sollen, gleichfalls zur Verringerung des Oberflächenabflusses möglichst geringe Versiegelungsflächen aufweisen d.h. die für das Kfz. erforderliche Fahrspur kann befestigt sein, die restliche Fläche ist als unversiegelte, möglichst bepflanzte Fläche zu belassen.

Die mit der Gestaltung von Sitzterrassen oder Eingangsbereichen zusammenhängende Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken sollen dem natürlichen, im Gebiet Birnbaumfeld sehr sanft geneigten, Gelände "weich" angepasst werden um dieses möglichst wenig zu verändern.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen und zur möglichst weitgehenden Luftreinhaltung werden nur gasförmige Brennstoffe für Heizanlagen zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alternative Energiegewinnungsanlagen zugelassen sind, sich jedoch gestalterisch anpassen müssen, was beim heutigen Materialangebot jedoch möglich ist. Priorität soll jedoch die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes haben.

Als Rahmen für das Erscheinungsbild der einzelnen Wohnhäuser werden Festsetzungen getroffen, die sich im wesentlichen auf die Dachausbildung und die Gebäudehöhe beziehen.

Im gesamten Gebiet sollen traditionelle, geneigte Dachformen entstehen, der Ausbau der Dachräume soll möglich sein jedoch nur bis zur Grenze des Nicht-Vollgeschosses wie es die HBO vorsieht.

Als Dachneigung wird daher 40° festgesetzt, was einen Dachausbau zulässt. Dachgauben sind zulässig, jedoch in einem untergeordneten Massverhältnis zur Dachfläche um den Eindruck der eingeschossigen Bauweisen nicht zu verwischen. Mit der Anordnung von Gauben, die eine gute Belichtung der Dachgeschosse ermöglichen, soll dem Einbau von grossflächigen Dachflächenfenstern die durch ihre Reflexwirkungen häufig stören entgegenwirkt werden.

Um auch die Garagen zweckmässig in die Gebäudenutzung und gestalterisch möglichst gut in das Ortsbild einzubinden, wird eine gestalterische Zusammenführung der Garagendächer mit dem Hauptgebäudedach vorgeschrieben sowie eine ähnliche Dachneigung.

Die Farbe der Dachdeckung wird so festgesetzt wie sie mehrheitlich im Bestand der Umgebung vorhanden ist.

Da im gesamten Gebiet Birnbaumfeld eine eingeschossige Bebauung, die sich dem Gelände und der bebauten Umgebung einfügt, angestrebt wird, sollen keine übersteigerten Gebäudehöhen zugelassen werden. Aus diesem Grund wird die Traufhöhe als feste Höhe über der Ausbauhöhe der jeweils anliegenden Erschliessungsstrasse so festgesetzt, dass ein eingeschossiges Erscheinungsbild bzw. optische Wirkung in den öffentlichen Strassenraum gesichert ist.

Bei der differenzierten Festsetzung der Traufhöhen bezogen auf die Erschliessungsstrasse wurden berücksichtigt, dass sowohl bei hangseitig als auch bei talseitig der Strasse gelegenen Häusern durch ebenerdige Anordnung des Erdgeschosses eine niveaugleiche Verbindung von Wohnräumen und Garten

in Süd- und Westorientierung ermöglicht wird. Aufgrund der geringen Geländeneigung sind dennoch vom öffentlichen Strassenraum her keine überhohen Sockel notwendig. Im Gebäudeinneren bleibt dem Bauwilligen dabei auch die Möglichkeit der versetzgeschossigen Bauweise erhalten.

3.4. Verkehr

Gemäß der Zielsetzung, ein von vorne herein verkehrsberuhigtes Wohngebiet zu entwickeln, wird die Strassenverkehrserschliessung des Wohngebietes "Birnbäumfeld" in möglichst sparsamer Form vorgenommen, die lediglich die notwendige Erschliessung der Grundstücke und deren Verbindung zur Victor-Achard-Strasse gewährleisten. Vorgesehen ist eine im endgültigen Ausbauprofil auf 5,5 m bzw. 4,5 m ausgelegte und als gemischte Verkehrsfläche auszubauende Wohnstrasse (mit der in Bad Homburg fächendeckend vorgesehenen, zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h), die zwischen den Häusern Nr.11 und Nr. 13 in die Victor-Achard-Straße einmündet.

Vor dem Flurstück 44/1 wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Die vier Häuser auf den Flurstücken 39 - 42 werden über den Fuß- und landwirtschaftlichen Weg, der an der nordöstlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft, erschlossen. Aus Gründen des sparsamen Geländegebrauchs wird in diesem kleinen Teilstück des Weges auch die Funktion des Fahrens für die Anlieger zugelassen. Durch Sperrmaßnahmen westlich und östlich des Anliegerbereiches wird das nicht gewollte Durchfahren, insbesondere von gebietsfremdem Verkehr, vermieden. Parkplätze im öffentlichen Strassenraum werden in geringem Umfang am einem mittig gelegenen Wendeplatz vorgesehen, "Wanderparkplätze" sollen nicht entstehen. Die Gestaltung der Parkplätze soll in Rasenpflaster erfolgen.

Neben diesem neu entwickelten zur Erschliessung notwendigen Fahr- und Gehweg, sieht die Bebauungsplanung vor, den bestehenden Flur- und Wanderweg, der das Planungsgebiet begrenzt, zu erhalten und zu ergänzen. Vorgesehen sind wegbegleitende Grünflächen mit Baum- und Buschgruppen sowie eine Fußwegverbindung zu dem bestehenden Fußweg am Oberen Reisberg (zwischen den Häusern Nr. 24 und 26), welche im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche zu sehen ist. Durch diese Maßnahme soll erreicht werden, daß unabhängig von der Begrünung der privaten Gartenflächen eine landschaftsgerechte Einbindung und Bepflanzung des Ortsrandes erfolgt.

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des zukünftigen Wohngebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität kann durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen ohne daß vorhandene Kapazitäten ausgedehnt werden müßten.

Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls über das vorhandene Kanalnetz zu gewährleisten.

Die Sicherung der Stromversorgung erfordert eine Umformerstation, die etwa mittig im Baugebiet am Rande einer Grünfläche und des Wendeplatzes untergebracht werden kann.

4. BODENORDNUNG

4.1 Grundstücksumlegung

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne einer Grundstücksumlegung zur Schaffung bebaubarer Grundstücke ist erforderlich.

4.1 Flächenbilanz

Flächen des Planungsgebietes (nur bisher unbebaute Flächen)

Grundstücke vorh.	42.175 m2
Öffentlicher Weg vorh.	1.950 m2

	44.125 m2

Flächengliederung des Planungsgebietes nach Bebauungsplanentwurf:

Baugrundstücke	32.090 m2
Verkehr (Straßen, Parken)	4.065 m2
Öffentliche Grünfläche	5.790 m2
Öffentliche Fußwege	2.180 m2

	44.125 m2

Zahl der geplanten Grundstücke	:	34
durchschnittliche Grundstücksgröße:	ca.	940 qm
durchschnittliche Grundstücksgröße der vorhandenen Nachbarbebauung	:	1.157 qm

Bad Homburg v.d.Höhe, den 28.12.1992

gez. Weber

Weber
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz
Amtsleiter Planungsamt

Planungsbearbeitung :

DIPLOMINGENIEURE

schaal + hess

ARCHITEKTEN - STADTPLANER SRL
TAUNUSBLICK 4, 6380 BAD HOMBURG