

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 94, 1. Vereinfachte Änderung
„Nieder-Erlenbacher Weg“**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 1. Änderung liegt in der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 146, 331 (teilw.) und 328 (teilw.).

2. Anlass der Planänderung

Innerhalb des Geltungsbereiches des im November 1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 94 „Nieder-Erlenbacher- Weg“ wurde am Ende des Beudeweges, angrenzend an die vorhandene Bebauung, auf dem Flurstück 146 „Reines Wohngebiet“ nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 331). Das Flurstück 331 ist in diesem Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ohne dass die Breite des Weges in Höhe des Flurstückes 146 verändert wurde. Sie beträgt 3,50 m.

Zur Sicherung der Erschließung der Wohnbebauung am Ende des Beudeweges ist es notwendig die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu vergrößern.

3. Zielsetzung des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 soll die öffentliche Straße auf die Breite von 8,00 Metern erweitert werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Von dem Flurstück 146 wird eine Teilfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung auf dem Flurstück 146 als Reines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und maximal 2 Vollgeschossen bleibt unverändert.

Flächen für Stellplätze werden auf dem an die Straßenfläche angrenzenden Grundstücksteil festgesetzt.

Der Festsetzung eines Fußweges auf dem westlich angrenzenden Flurstück 328 bleibt ebenfalls bestehen.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

An den vorliegenden Bebauungsplan grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 56 „Bereich Nieder-Erlenbacher Weg / Beudeweg“ an, der im Oktober 2001 rechtskräftig wurde.

Dieser Bebauungsplan umfasst die vorhandene Bebauung südlich des Beudeweges sowie die südlich daran angrenzenden Flächen für die ebenfalls Wohnbebauung festgesetzt wird.

Entsprechend den dort geltenden Gestaltungsvorgaben für Grundstücksfreiflächen wird in den vorliegenden Bebauungsplan eine Satzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Festsetzung aufgenommen.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

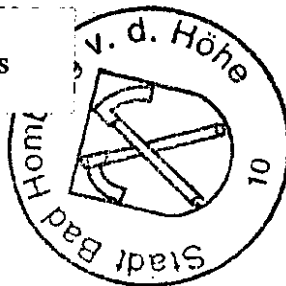
Durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 werden ca. 76 m² zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche war vorher als Fußweg bzw. Teil des Baugrundstückes festgesetzt, ohne dass Vorgaben bezüglich der Befestigung oder Gestaltung der Flächen gemacht wurden. D.h. die überwiegende Versiegelung dieser Fläche ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan möglich.

Durch die Satzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird gegenüber dem heute rechtskräftigen Zustand festgelegt, dass unbebaute Grundstücksflächen zukünftig bepflanzt und Stellplätze mit versickerungsfähigem Material befestigt werden müssen. Die ökologische Situation wird sich damit gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Zustand verbessern.

Bad Homburg v.d.Höhe, Mai 2003

gez. R. Wolters

R. Wolters
Stadtrat



gez. J. Hölz

J. Hölz
Fachbereichsleiter