

**Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"**  
**- Entwurf zur erneuten Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB -**



**Begründung der Änderung**

**Stand: 24.07.2024**

**Bad Soden am Taunus:**  
**Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"**  
**- Entwurf zur erneuten Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB -**

Änderungen in einem Bereich des Planteils, Ergänzung eines Hinweises  
**Begründung gemäß § 2a BauGB**

Anlass und Ziel der Änderungen

Der erforderliche neue Erschließungsstich, der im Bereich der Schillerstraße die beiden westlichsten Grundstücke im Teilgebiet WA 1 erschließt, wurde wegen der komplexen Topografie planerisch durch ein Verkehrsplanungsbüro weiter durchgearbeitet. Hierdurch hat sich eine leichte Lageveränderung sowohl für die Fläche des Stichts selbst als auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgartenzone im Teilgebiet WA 1 ergeben. Diese Änderungen wurden mit dem vorliegenden Entwurf in den Bebauungsplan übertragen. Ergänzt wurde weiterhin ein Hinweis zur Dachbegrünung.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise bleiben unverändert erhalten.

Aufgrund der Dauer des Planverfahrens wurde die faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung aktualisiert. Daraus haben sich für die Festsetzungen und Hinweise keine Änderungen ergeben.

Änderung des Erschließungsstichts, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgartenzone

Der Erschließungsstich wurde etwas gedreht und schließt nun weiter oben an die Schillerstraße an. Hierdurch muss für den Stich weniger von der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets in Anspruch genommen werden und es erfolgt ein einfacherer Anschluss des Stichts an die Schillerstraße.

Die drei westlichen von den insgesamt fünf überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Schillerstraße wurden in ihrer Orientierung an die leichte Drehung des Erschließungsstichts angepasst. Auch die Festsetzungen für die Vorgartenzone erfolgt analog dazu.

Die mittlere der fünf überbaubaren Grundstücksflächen muss nun nicht mehr über den Erschließungsstich, sondern kann direkt von der Schillerstraße aus erschlossen werden.

Ergänzung von Hinweisen

Zur Festsetzung der Dachbegrünung wurde ein Hinweis ergänzt, dass es in vielen Fällen technisch möglich ist, die Dachbegrünung mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu kombinieren.

### Auswirkungen der Änderungen

Da es sich nur um leichte Lageänderungen in der Planzeichnung handelt, ergeben sich daraus weder aus städtebaulicher noch aus umweltbezogener Sicht wesentliche Auswirkungen.

### Verfahren

Aufgrund der erfolgten Änderungen des Entwurfs findet eine erneute Beteiligung statt. Hierbei wird bestimmt, dass gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Darmstadt, 24.07.2024  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing