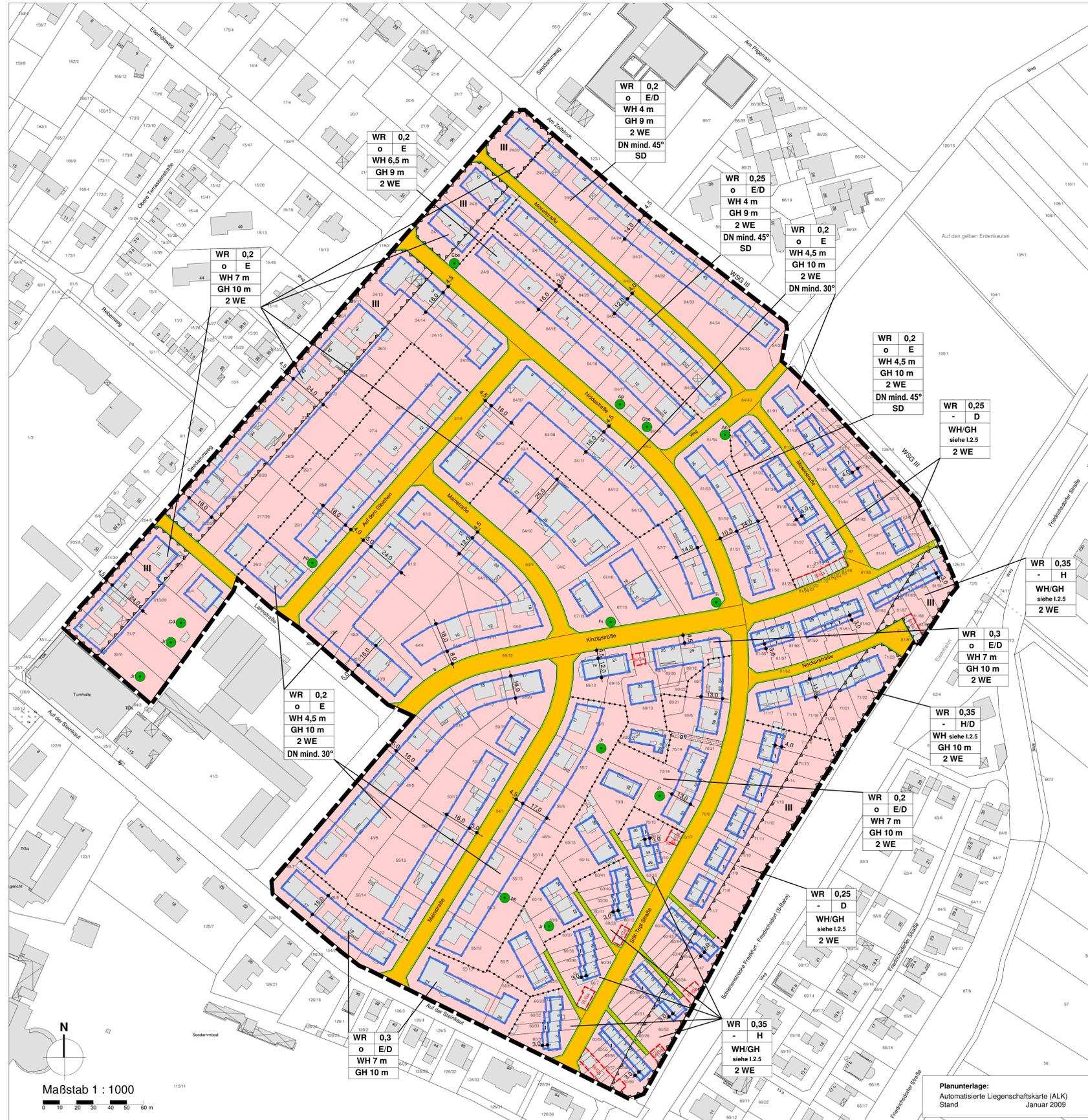


Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet östlich des Seedammweges"



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (siehe Textfestsetzung I.1.1)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,2** max. GRZ, Grundflächenzahl (siehe Textfestsetzung I.2.1)
 - WH** max. Wandhöhe (siehe Textfestsetzungen I.2.2 - 2.5)
 - GH** max. Gebäudehöhe (siehe Textfestsetzungen I.2.2 - 2.5)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze (siehe Textfestsetzung I.3.0)
 - 1 Ziffer "1" (siehe Textfestsetzung I.3.0)
- Bauweise**
- o offene Bauweise
 - E/D/H nur Einzelhäuser/ Doppelhäuser/ Hausgruppen zulässig
- Verkehrsfächen**
- Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
- Immissionsschutz**
- III Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz Lärmpegelbereich III (siehe Textfestsetzungen I.6.0)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
- zu erhaltender Baum (genauer Standort ist vor Ort zu prüfen)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Anlegers (Fist. 70/20, StfV-Teplstr. 56a) zu belastende Fläche
 - Fläche für Stellplätze und/ oder Garagen
 - WE höchst zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
 - DN zul. Dachneigung (siehe Textfestsetzung II.1.1)
 - SD nur Satteldächer zulässig

Textliche Festsetzungen (BauGB)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Reinen Wohngebiet können Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (GRZ):
- 2.1 Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die Teilbereiche, in denen eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt ist. Für diese Bereiche ist nur eine Überschreitung von max. 50 % zulässig.
- Wand- und Gebäudehöhe:
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und der Gebäudehöhe liegt an der Schnittlinie der straßenseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der Fassade. Bei Gebäuden mit mehreren straßenseitigen Außenwänden (Eckgrundstücke) ist unter den Höhen der jeweiligen unteren Bezugspunkte der Mittelwert zu bilden. Bei Gebäuden ohne straßenseitige Außenwand (innenliegende Grundstücke) wird der untere Bezugspunkt an der Hauseingangsfassade gemessen.
- 2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt (gemäß 2.2) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Flachdächer). Die max. zulässige Wandhöhe ist umlaufend an allen traufseitigen Außenwänden bzw. bei Flachdächern an allen Außenwänden einzuhalten.
- 2.4 Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß von dem unteren Bezugspunkt (gemäß 2.2) bis zum höchsten Punkt des Daches (First). Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die max. zulässige Wandhöhe gleichzeitig auch als max. zulässige Gebäudehöhe.
- 2.5 In den Bereichen, in denen nur Doppelhäuser und/ oder Hausgruppen zulässig sind, müssen die Wand- und Gebäudehöhe dem Bestandsgebäude entsprechend ausgeführt werden. Eine Überschreitung der bestehenden Wand- und Gebäudehöhe ist aus konstruktiven Gründen um max. 0,5 m zulässig.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen**
- In den Bereichen, in denen nur Hausgruppen und/ oder Doppelhäuser zulässig sind, sind innerhalb der mit der Ziffer "1" bezeichneten überbaubaren Fläche nur Erweiterungen des Erdgeschosses und des Kellergeschosses zulässig.
- 4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO**
- 4.1 Stellplätze und Garagen sind in der Vorgartenzonen und in der rückwärtigen Gartenzonen (gemäß 4.3) unzulässig. Anlagen sind sie auf allen übrigen Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze und/ oder Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Grundstückszufahrten sind Stellplätze auch in der Vorgartenzonen zulässig. Bei Hausgruppen kann ausnahmsweise je Grundstück ein Stellplatz auch in der Vorgartenzonen zugelassen werden.
- 4.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme der Vorgartenzonen (gemäß 4.3) auf allen Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Als Vorgartenzonen gilt der Bereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche. Als rückwärtige Gartenzonen gilt der Bereich zwischen der Flucht der hinteren Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen

Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6.0 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

6.1 Innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzten Bereiche entlang des Seedammweges gelten folgende Festsetzungen:

Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände, Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen in Richtung des Seedammweges die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109:11-1989 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die nur über Fenster in Richtung des Seedammweges belüftet werden können, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.

6.2 Innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzten Bereiche an der Schienenstrecke gelten die unter 6.1 getroffenen Festsetzungen analog für Fassadenbauteile/ Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung der Schienenstrecke.

Hinweise:
Die Festsetzungen unter 6.1 und 6.2 gelten ausschließlich für Neuerrichtungen/ Änderungen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

7.0 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Auf jedem Grundstück ist in der Vorgartenzonen sowie in der rückwärtigen Gartenzonen (gemäß 4.3) mind. ein standortgerechter Laubbaum zu erhalten oder neu anzupflanzen. Bei Gartenzonen unter 5 m Tiefe können wahlweise, statt eines Baumes, drei Sträucher angepflanzt werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Grundstücke, für die nur Hausgruppen zulässig sind, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

II. Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Dächer

- 1.1 Dachformen/ Dachneigungen**
- Als Dachform sind nur Sattel-, Waln- und Zeldächer zulässig, sofern zur Dachform keine gesonderten Festsetzungen getroffen sind. Flachdächer (max. 5° Dachneigung) sind nur in den Bereichen zulässig, in denen eine max. Wandhöhe von 7 m festgesetzt ist. Untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung ausgenommen.
- Bei Einzelhäusern ist die Haupttrichtung parallel zur längeren Gebäudesite anzuordnen.
- In den Bereichen, in denen nur Doppelhäuser und/ oder Hausgruppen zulässig sind, müssen die Dachneigung und die Dachform dem Bestandsgebäude entsprechend ausgeführt werden.
- Innerhalb der mit der Ziffer "1" bezeichneten überbaubaren Fläche sind nur Flachdächer (auch als Dachterrasse) und Pultdächer mit max. 15° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte**
- Die Summe der Länge der Dachaufbauten (z.B. Gauben und Zwerchhäuser) und Dach-einschnitte darf max. 50 % der Trauflänge des Hauptdaches betragen. Zwischen Dachaufbauten/ Dach-einschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mind. 1 m eingehalten werden. Gauben sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 0,5 m zurückzusetzen. Weiterhin muss der höchste Punkt der Gaube mind. 0,5 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen.
- Bei Hausgruppen sind Dachaufbauten nur als Schleppgauben zulässig. Zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen darf die Höhe der Schleppgaube einschließlich Gaubendach nur max. 50 % der Höhe des Hauptdaches betragen.

1.3 Drennpel

Drennpel sind im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Drennpelhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke und der Dachhaut gemessen.

1.4 Dachdeckungen

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind nur Materialien in roten, braunen und grauen Farbönen zu verwenden. Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind für die Dachdeckung jeweils gleiche Farböne zu verwenden.

2.0 Grundstücksfreiflächen

- 2.1 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 2.2 Auf privaten Grundstücksfreiflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

3.0 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,4 m zulässig. Hecken und Sträucher sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verbots der Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

III. Hinweise

- 1.0 Erneuerbare Energien/ Klimaschutz**
- Die geltenden Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) sind zu beachten.
- 2.0 Altstandorte und Altablagerungen**
- In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für folgende Grundstücke Altstandorte bzw. Altablagerungen eingetragen:
- | Lage: | Schlüsselnummer: |
|----------------------|---------------------|
| Stf-Tepl-Str. 3 | 434.001.010-001.756 |
| Moselstr. 9 | 434.001.010-001.585 |
| Auf der Steinkaut 25 | 434.001.010-001.054 |
- Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den o.g. Grundstücken zwar nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist jedoch die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

3.0 Vorkehrungen zum Immissionsschutz nach DIN 4109:11-1989

Zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die Tabellen 8 und 9 der DIN 4109:11-1989 anzuwenden. Letztere wird somit Bestandteil dieses Bebauungsplans und liegt zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1.0 Heilquellen- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III qualitativ und der Zone C und D quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Zone III B eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Pingsborn II" der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

Die Verbote und Genehmigungspflichten der Schutzverordnung vom 28.11.1985 für das Heilquellenschutzgebiet sowie die Verbote der Schutzverordnung vom 09.05.1979 für das Trinkwasserschutzgebiet sind strengstens zu beachten.

Ausfertigerungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnungsordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 16.06.2011 als Satzung beschlossen.

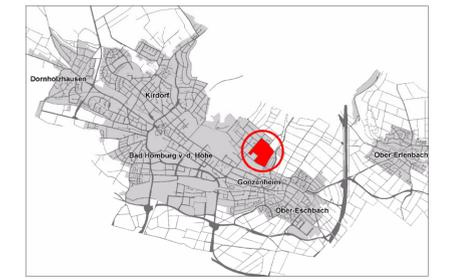
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe
den 17.06.2011

gez. Korwisi
Michael Korwisi
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 22.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.



Stadt Bad Homburg v.d.Höhe Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet östlich des Seedammweges"