

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch i.V.m. BauNVO

- Grenze des Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**
- WR**
Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
Die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahme sind für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, Räume mit bis zu insgesamt 30 qm Grundfläche (Netto-Nutzfläche der Hauptnutzung) pro Gebäude zulässig.
Für Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO sinngemäß, sofern die Höhe der Antennenanlage 4,0 m nicht überschreitet.
- 1 WE**
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- II**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I+D**
In den mit I+D festgesetzten Flächen sind höchstens Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, das entsprechend der HbO als Vollgeschoss gilt, zulässig.
Ausnahme muss bei starken Hangneigungen (ca. 15 % durchschnittliche Neigung) ein in Fortsetzung des Kellergeschosses aus dem Gelände herausragendes Vollgeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden.
- 2.2 Traufhöhen, Sockelhöhen, § 16, 18 BauNVO**
Die zulässige straßenseitige Traufhöhe beträgt im Mittel der Fassade bei Gebäuden für die die Festsetzung I bzw. I+D gilt, max. 5,0 m und bei Gebäuden, für die die Festsetzung II gilt, max. 7,0 m.
Ausnahme ist bei starken Hangneigungen (ca. 15 % durchschnittliche Neigung) die zulässige straßenseitige Traufhöhe an der Talseite bis zu 1,0 m überschritten werden.
Die zulässige straßenseitige Sockelhöhe beträgt im Mittel der Fassade max. 0,5 m und an der Talseite max. 2,5 m.
Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit dem vorhandenen Gelände und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände.
- 2.3 Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, §§ 19, 20 BauNVO**
Geschossflächenzahl GFZ
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauten bis zu 50%, jedoch maximal um 180 qm überschritten werden.
- 3. Bauweise, Grundstücksgrößen und -breiten, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB**
O
Offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO
Offene Bauweise
Der Abstand der überbaubaren Flächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 5,0 m betragen.
Nur Einzelhäuser zulässig
Mindestgrundstücksgröße
Bei Grundstücksteilungen müssen die entstehenden Grundstücke die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße einhalten.
Mindestgrundstücksbreite
Bei Grundstücksteilungen müssen die entstehenden Grundstücke die vorgegebene Mindestgrundstücksbreite einhalten.
Die Mindestgrundstücksbreite ist entlang der straßenzugewandten Baugrenze oder Baulinie zu ermitteln.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Baugrenze
Baulinie
Bei bestehenden Gebäuden ist im Falle einer Gebäudeaufstockung oder eines Dachausbaus die Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegene, vorhandene Grundfläche zulässig, soweit die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes davon nicht berührt sind.
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen etc., § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nebenanlagen, § 14 BauNVO**
Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur im Baufenster und im Bereich zwischen Baufenster und einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die seitliche Grundstücksgrenze immer die entlang des Nachbargrundstücks verlaufende Grenze.
Die maximale Breite der Grundstückszufahrten beträgt 3,5 m.
Tiefgaragen sind zulässig, sofern sie gänzlich unterhalb der Erdoberfläche liegen.
- 6. Öffentliche Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Straßenverkehrsflächen
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
Umförmigerstation
- 8. Anpflanzung und Erhaltung von Blumen und Strüchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b)**
Zu erhaltender Einzelbaum, nach Ausfall durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.
Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen sind vorhandene Bäume und Strücher zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen muss deren Stammumfang mindestens 16-18 cm (gemessen ab 1,0 m Höhe) betragen.
Für die Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und Hecken sollten heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste verwendet werden (s.u. Beispiele).
- Pflanzliste für Bäume
Spitzahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hambuche (Carpinus betulus), Edelkastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia), Siles-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Winter-Linde (Tilia cordata) sowie hochstämmige Obstbäume
- Pflanzliste für Sträucher und Hecken
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hambuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffiger Weiden (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Hunds-Rose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern zu belastende Fläche

II. Satzung gemäß § 81 HbO über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Satzung gemäß § 81 HbO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, Änderungsverfahren 2002 (Viktoriaweg, Schopenhauerstr., Lessingstr., Herderstr.).
- 2. Dächer**
2.1 Dachform
Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig; Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
Die Hauptfächrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
Bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden müssen Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten gleich sein.
2.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt
- bei allen Gebäuden, für die die Festsetzung I oder I+D gilt, mit einer giebelseitigen Hausbreite bis zu 10,0 m, max. 50° und einer Hausbreite von 10,0 bis 12,0 m, max. 35°. Ab einer Hausbreite von mehr als 12,0 m sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig.
- bei allen Gebäuden, für die die Festsetzung II gilt, max. 25°. Bei Walmdächern und einer giebelseitigen Hausbreite bis zu 10,0 m ist hier auch eine Dachneigung von max. 35° zulässig. Ab einer Hausbreite von mehr als 12,0 m sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 2.3 Dachdeckung**
Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und graue Farbtöne zu verwenden. Dauerhaft glänzende und lackierte Blechdeckungen sind unzulässig. Dachdeckungen aus Naturschiefer sind zulässig.
- 2.4 Drempele**
Drempele sind nur bei Gebäuden zulässig, für die die Festsetzung I oder I+D gilt. Die zulässige Drempeelhöhe beträgt bei Gebäuden mit der Festsetzung I max. 0,6 m und bei Gebäuden mit der Festsetzung I+D max. 1,0 m.
Die Drempeelhöhe wird in der Flucht der Außenwand, zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
- 2.5 Dachaufbauten, Dachschneitte**
Dachaufbauten sind auf Dächern mit mind. 35° Dachneigung bis zu insgesamt 40% der Trauflänge des Hauptdaches zulässig, wenn der geringste Abstand zum First des Hauptdaches mind. 1,0 m und der horizontale Abstand zum Ortsgang mind. 1,5 m beträgt.
Bei Dächern mit mind. 45° Dachneigung sind ausnahmsweise Schiepgauben auch bis zu 2/3 der Trauflänge des Hauptdaches zulässig, wenn neben den o.g. Abstandsvorgaben die Höhe der vertikalen Gaubenansicht max. 1,4 m beträgt, und die Gauben mind. 0,5 m hinter der Außenwand des Hauptdaches zurückliegt. Dachschneitte und übereinander liegende Gauben sind unzulässig.
- 3. Einfriedungen**
Einfriedungen sind in gedeckten Farben auszuführen und mit Ausnahme von Heckenpflanzungen höhenmäßig auf 1,40 m zu beschränken. Glänzende Materialien oder Kunststoffe sind unzulässig.
Ausnahmsweise können entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sichtschrägschlüssige Einfriedungen aus Gitterstern mit mind. 12 cm Stababstand aus bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen werden.
- 4. Grundstücksfreiflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflanzen. Hierbei ist mindestens 10% der Fläche zusammenhängend mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgartenbereich darf nicht zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Müllbehälter sind vom Straßenraum durch Eingrünungen abzusichern.
Die Grundstückszufahrten und -zugänge und Stellplätze sowie die zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen sind einschließlich des Unterbaus in wasserundurchlässiger Weise auszuführen (z.B. Kiesdecken, Rasenpflaster oder Splittgüßpflaster). Die Verwendung von Beton oder Asphalt ist unzulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei Grundstücken mit starker Hangneigung (ca. 15% durchschnittliche Neigung).
- 5. Abweichungen**
Zu Abweichungen von dieser Satzung gilt § 65 HbO sinngemäß.
- 6. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HbO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geh- oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 15.000,- geahndet werden.

III. Festsetzungen gem. § 51 (3) HWG

- 1. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser**
Das auf nicht begrünete Gebäude und andere geeignete Flächen auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden. Die Größe des Sammelbehälters sollte mind. 20 l/qm Sammelfläche betragen. Das Oberflächenwasser darf in die Kanalisation eingeleitet werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

- Die Gebäude Immanuel-Kant-Straße Nr. 10 und Viktoriaweg Nr. 6 und Nr. 12 (einschließlich Toranlage) sowie das Nebengebäude Herderstraße 2 sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.
Das Plangebiet liegt in der Zone II (Qualitative Schutzzone) sowie in der Zone B2 (teilweise) und Zone C und D (Quantitative Schutzzonen) des festgesetzten, staatlich anerkannten Heilquellenerschutzbereiches der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbotse der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind einzuhalten. Die Schutzbestimmungen sind den Festsetzungsunterlagen der Schutzverordnung zu entnehmen.

V. Hinweise

- Auf die Baumschutzsatzung und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
Eingriffe durch bauliche Maßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen sind mit dem betroffenen Versorgungsträger abzustimmen.
Bei Unterschreitung des Waldabstandes von 35 m sind im Falle von Neubauten Schäden an Gebäuden durch Baumschlag dem Forstamt nicht anzuzeigen.
Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist die Untere Wasserbehörde einzuschalten.
Verdachtsflächen für Altstandorte (Quelle: Verdachtsflächenkataster): Herderstr. 14, Vorfertigung von Holzbauteilen, 1951-69; nähere Informationen sind z.Z. nicht bekannt.

- Vor Umzügen und Eingriffen in den Untergrund im Bereich der o.g. Verdachtsflächen ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt in Wiesbaden einzuschalten.

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Bebauungsplan Nr.19

Änderungsverfahren 2002

"Viktoriaweg, Schopenhauerstraße, Lessingstraße, Schillerstraße, Herderstraße"

Mit Satzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsverfahren 2002:**
Beschluss des Änderungsverfahrens am 08.02.2001 bekanntgemacht:
in der Taurus-Zeitung am
in der Frankfurter Rundschau am
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 16.06. bis 18.07.2003
Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 16.10.2003 bekanntgemacht:
in der Taurus-Zeitung am 07.04.2004
in der Frankfurter Rundschau am 07.04.2004
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.04. bis 21.05.2004
Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB am 16.09.2004
Beschluss über die 3. öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB am 14.07.2005

Satzungsbeschluss am 26.01.2006

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 (2) BauGB: erfüllt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB: in der Taurus-Zeitung am 02.02.2006 in der Frankfurter Rundschau am 02.02.2006

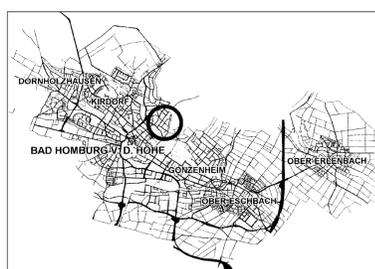
Der Bebauungsplan Nr. 19 Änderungsverfahren 2002 tritt mit Beginn des 02.02.2006 in Kraft.

Die Satzung gem. § 81 HbO über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Änderungsverfahren 2002 tritt mit Beginn des 20.08.2005 in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe
den 02.02.2006

Der Magistrat
gez. Dr. U. Jungherr
Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan Nr. 19, Änderungsverfahren 2002

Fassung vom 10.06.2005

DEZERNAT 1
gez. Dr. U. Jungherr
(DR. U. JUNGHERR)
OBERBÜRGERMEISTERIN

FACHBEREICHSPLANUNG
gez. J. Hölz
(J. HÖLZ)
FACHBEREICHSLEITER

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V. D. HÖHE
FACHBEREICH STADTPLANUNG, RATHAUSPLATZ 1, 61348 BAD HOMBURG V. D. HÖHE

Planverfasser **ORplan**
ARBEITSGEMEINSCHAFT DER GELD- UND BOCKWANNEN, STRAßEN- UND ARCHITEKTEN
GELD-BOCKWANNEN, RECHENSTRASSE 10, 61348 BAD HOMBURG V. D. HÖHE
ROSENBERGSTR. 20, 61348 BAD HOMBURG V. D. HÖHE (TEL. 0711/253 2333 FAX 0711/253 2334)

Planungsstand Planfassung für die 3. Offenlage vom 10.06.2005

Auszug aus dem Liegenschaftskataster September 2001