

# Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

## Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Ober-Eschbach", 2. Änderung



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1
  - GE** Gewerbegebiet, siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4
  - SO** Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen, siehe textl. Festsetzung Nr. 1.5
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung Nr. 2.4
  - z.B. (1,0)** Geschossflächenzahl
  - z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - (III)** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- o** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1
- Baugrenze**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Yellow box** Straßenverkehrsfläche
  - Green line** Straßenbegrenzungslinie
  - Yellow/Blue diagonal lines** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenbegrenzungslinie wird durch die Katastergrenzen bestimmt.
  - F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrten**
- Black triangle** Ein- und Ausfahrt
  - Black dashed line** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- Green box** Öffentliche Grünfläche
  - Green box with A** Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Green box with B** Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Dashed line** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3
- Sonstige Planzeichen**
- Red dashed line** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - ST** Zweckbestimmung: Stellplätze, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2 und 4.5
  - ÜST** Zweckbestimmung: Überdachte Stellplätze, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2.1 und 4.5
  - Black line with arrows** Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
  - Black triangle** Schallschutzwand mit Flachdach, siehe textl. Festsetzung Nr. 4.4
  - Black line with A** Bereiche für die Anlieferung, siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1, 4.2 und 4.3
  - Black line with 15,0** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42
  - Maße in Metern**
- Planzeichen für Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) HBO**
- FD** Flachdach
  - Black arrow** Hauptflächrichtung
- Planzeichen für nachrichtlich übernommene Festsetzungen**
- W III** Wasserschutzgebiet, Zone III für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Bad Homburg

### Textliche Festsetzungen

- #### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete (WA)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 2-5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

**Gewerbegebiete (GE)**

    - Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Alle weiteren gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
    - Im Gewerbegebiet ist die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: „Anlagen für kulturelle Zwecke“ gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Alle weiteren gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
    - Im Gewerbegebiet ist die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: „Vergnügungstätigkeiten“ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

**Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen**

    - Im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:
      - Großflächige Einzelhandelsbetriebe: „Lebensmittelverbrauchermärkte“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.
      - Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>.
      - Imbissbetriebe für Kunden (z. B. Café), die nur von den Einzelhandelsbetrieben aus zugänglich sind und in den Baukörper der Betriebe baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumaße den Betrieben unterordnen.
      - Wohnungen, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
      - Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO und Büro- und Verwaltungsräume i. S. v. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO, sofern sie baulich in den Baukörper für Einzelhandel und Wohnen integriert sind.
      - Stellplätze, auch überdachte, und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten für den durch die zulässige Nutzungen verursachten Bedarf.
      - Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden, Fahnen, Werbepylonen und Hinweisschilder auf den Freiflächen sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**Gewerbegebiet**

    - Im Gewerbegebiet darf die Geschosshöhe höchstens 4,75 m (Oberkante Rohfußboden) betragen.
    - Die Verkaufsflächen der gem. Ziffer 1.5.1 und Ziffer 1.5.2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
    - Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzungen gilt der Teil der Geschosfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gängen, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände und Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. Zu den Verkaufsflächen zählen nicht Flächen für die zulässigen Nutzungen gem. Ziffer 1.5.3 sowie WC-Anlagen.
    - Im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,975 überschritten werden.

**Sondergebiet Allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiet**

    - Die Gebäudeoberkante darf ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungsanlagen um bis zu maximal 0,75 m überschritten werden. Ein Überschreiten der Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen ist unzulässig.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Flächen für Stellplätze und Garagen

    - In dem Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen und in dem Gewerbegebiet wird von der offenen Bauweise abgewichen: Zulässig sind auch Gebäudelängen mit mehr als 50 m.
    - In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit „ST“ bzw. „ÜST“ gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.
    - In der mit „ÜST“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze müssen die Stellplätze überdacht sein.
    - Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - In dem Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen darf die nordöstliche Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise durch Vordächer um bis zu 2,50 m überschritten werden. Baugrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nicht überschritten werden. Auch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist unzulässig.

#### 4. Immissionsschutz

    - Für die im Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. Ziffer 1.5.1 und 1.5.2 gilt: Die Anlieferung hat nur in dem mit „A“ gekennzeichneten Abschnitt zu erfolgen. Das Be- und Entladen darf nur innerhalb eines allseitig umschlossenen Raumes erfolgen, der die Vorrichtung zum Be- und Entladen sowie die Fahrzeuge vollständig umfassen muss.
    - Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe gem. Ziffer 1.5.1. und 1.5.2 ist in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr ausgeschlossen.
    - Von den Festsetzungen Ziffer 4.1 und 4.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz bzw. der Immissionsschutz der angrenzenden Nutzungen auf andere Weise gewährleistet ist.
    - Für die innerhalb der Fläche für überdachte Stellplätze festgesetzte Schallschutzwand mit Flachdach gilt: Die wirksame Schirmhöhe dieser Lärmschutzanlage muss mindestens 3,50 m über dem Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fußlinie der Wand mit der Oberkante der fertiggestellten, befestigten Stellplatzfläche.
    - Im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen sind innerhalb der Fläche für Stellplätze (Stellplätze / überdachte Stellplätze) sowie innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche die Fahrwege und Fußwege nur mit fugenloser Decke (z. B. Asphaltdecke) zulässig.

- #### II. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (4) Hessische Bauordnung (HBO)
- Die Dachflächen sowohl von Haupt- als auch von Nebenanlagen mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, welche der Nutzung von Solarenergie dienen, Belichtungsfächen innerhalb von Dachflächen und die Dachflächen von technischen Anlagen. Werbeanlagen gemäß Ziffer 1.5.7 dürfen die Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Für die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Für die Hauptdachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von höchstens 40° zulässig. Krüppelwälm sind an beiden Giebeln gleich auszubilden. Ein Satteldach i. S. dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus 2 geneigten Dachflächen mit gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Ein Walmdach i. S. dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus 4 geneigten Dachflächen, die durch einen horizontalen First miteinander verbunden sind, gebildet wird. Ein Krüppelwalm i. S. dieser Festsetzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelfläche.
  - Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig i. S. d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten dieser Festsetzungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- #### III. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser von Dachflächen, welches nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist zeitverzögert in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleiten. Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und ebenfalls zeitverzögert in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleiten.
- #### IV. Anlage: Pflanzenliste
- Für Bepflanzungen sind die unten aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden. Eine fachgerechte Ergänzung der Auswahl mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen ist jedoch zulässig. Bei der Pflanzenverwendung im Bereich von Kinderspielflächen sollen keine als „giftig“ oder „schwach giftig“ eingestufte Gehölze (siehe Kennzeichnung \*), verwendet werden, um eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden.
- | Baumplantzungen:                     | Feldahorn      | Spitz-Ahorn      | Berg-Ahorn          | Roskakastanie          | Hainbuche        | Rot-Buche       | Gemeine Esche      | Walnuss       | Vogel-Kirsche | Trauben-Eiche   | Stiel-Eiche   | Mehlbeere   | Eberesche        | Sperdier         | Eisbeere          | Winter-Linde  | Tilia platyphyllos | sowie Obstbäume als Hochstamm |
|--------------------------------------|----------------|------------------|---------------------|------------------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|
| (als Hochstamm, 3xv./4xv. 18-20 StU) | Acer campestre | Acer platanoides | Acer pseudoplatanus | Aesculus hippocastanum | Carpinus betulus | Fagus sylvatica | Fraxinus excelsior | Juglans regia | Prunus avium  | Quercus petraea | Quercus robur | Sorbus aria | Sorbus aucuparia | Sorbus domestica | Sorbus torminalis | Tilia cordata | Tilia platyphyllos |                               |
|                                      |                |                  |                     |                        |                  |                 |                    |               |               |                 |               |             |                  |                  |                   |               |                    |                               |
- \* schwach giftig, frische Früchte
- \* schwach giftig, unreife Früchte
- #### Pflanzungen mit schmalkronigen Bäumen
- (als Hochstamm, 3xv./4xv. 18-20 StU)
- | Acer platanoides 'Olmsted'        | Spitz-Ahorn 'Olmsted'             |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine' |
| Sorbus aucuparia                  | Eberesche                         |
| Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' | Thüringische Mehlbeere            |
- \* schwach giftig, unreife Früchte
- #### Strauchpflanzungen:
- Als Sträucher, v.Str., 3 Tr., o.B., 60-100
- | Acer campestre  | Feld-Ahorn                |
|---|---------------------------|
| Cornus mas <td>Kornelkirsche </td>                      | Kornelkirsche             |
| Cornus sanguinea <td>Roter Hartnagel </td>              | Roter Hartnagel           |
| Corylus avellana <td>Haselnuss </td>                    | Haselnuss                 |
| Crataegus laevigata <td>Zweiggriffeliger Weißdorn </td> | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna <td>Eingriffeliger Weißdorn </td>    | Eingriffeliger Weißdorn   |
| Ligustrum vulgare <td>Liguster </td>                    | Liguster                  |
| Prunus spinosa <td>Schlehe </td>                        | Schlehe                   |
| Rosa canina <td>Hunds-Rose </td>                        | Hunds-Rose                |
| Salix caprea <td>Salweide </td>                         | Salweide                  |
| Sambucus nigra <td>Schwarzer Holunder </td>             | Schwarzer Holunder        |
| Viburnum lantana <td>Wolliger Schneeball </td>          | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus <td>Gewöhnlicher Schneeba </td>         | Gewöhnlicher Schneeba     |
- \* giftig, nur Beeren
- \* schwach giftig, alle Teile
- \* schwach giftig, alle Teile

### Hinweise

- Bergaufsicht**  
Der Planungsbereich wird von zwei erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen fanden Untersuchungsarbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können auf Grund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbaubehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
- Archäologische Fundstellen**  
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen gibt mit Schreiben vom 21.07.2006 und ergänzend vom 09.05.2007 folgenden Hinweis:  
- Vor Beginn der ersten Erdarbeiten ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind.  
- Erst im Ergebnis dieser Voruntersuchung kann geklärt werden, ob oder wie weit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.  
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.  
- Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
- Baudenschutz**  
Im Bereich der künftigen Wendemöglichkeit in der Straße Im Atzelnest ist vor Beginn von Baumaßnahmen ein Überflurhydrant zu installieren.
- Baumschutzsatzung**  
Zum Schutze des Baumbestandes wird auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Stellplatzsatzung**  
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Ausfertigungsvermerk**  
Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 22.11.2007 als Satzung beschlossen.  
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgemittelt.  
Bad Homburg v.d.Höhe  
den 23.11.2007  
LS gez. Dr. Ursula Jungherr  
Oberbürgermeisterin  
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 (2) BauGB:  
Genehmigt am 24.01.2008 (Az.: III 31-2-61d 02/01-33-)  
Regierungspräsidium Darmstadt  
LS im Auftrag  
gez. Ort Müller  
Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.  
Der Bebauungsplan ist gemäß 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Ober-Eschbach", 2. Änderung**
- Stadt Bad Homburg v.d. Höhe  
Fachbereich Stadtplanung  
Rathausplatz 1  
61348 Bad Homburg v.d. Höhe
- Stapelmann und Bramey Architekten und Ingenieure**  
Schalkmühle  
Freudenberg  
Brandenburg  
Mühlenweg 28 58579 Schalkmühle  
Tel. 02355/92830 Fax 02355/928340  
www.stapelmann-bramey.de  
info@stapelmann-bramey.de
- Bebauungsplan**
- | Maßstab | Projekt Nr. | Plannummer | Stand         | Gezeichnet | Geprüft |
|---------|-------------|------------|---------------|------------|---------|
| 1:1.000 | 2658        | 2658be01   | §10 (1) BauGB | Bruns      | John    |