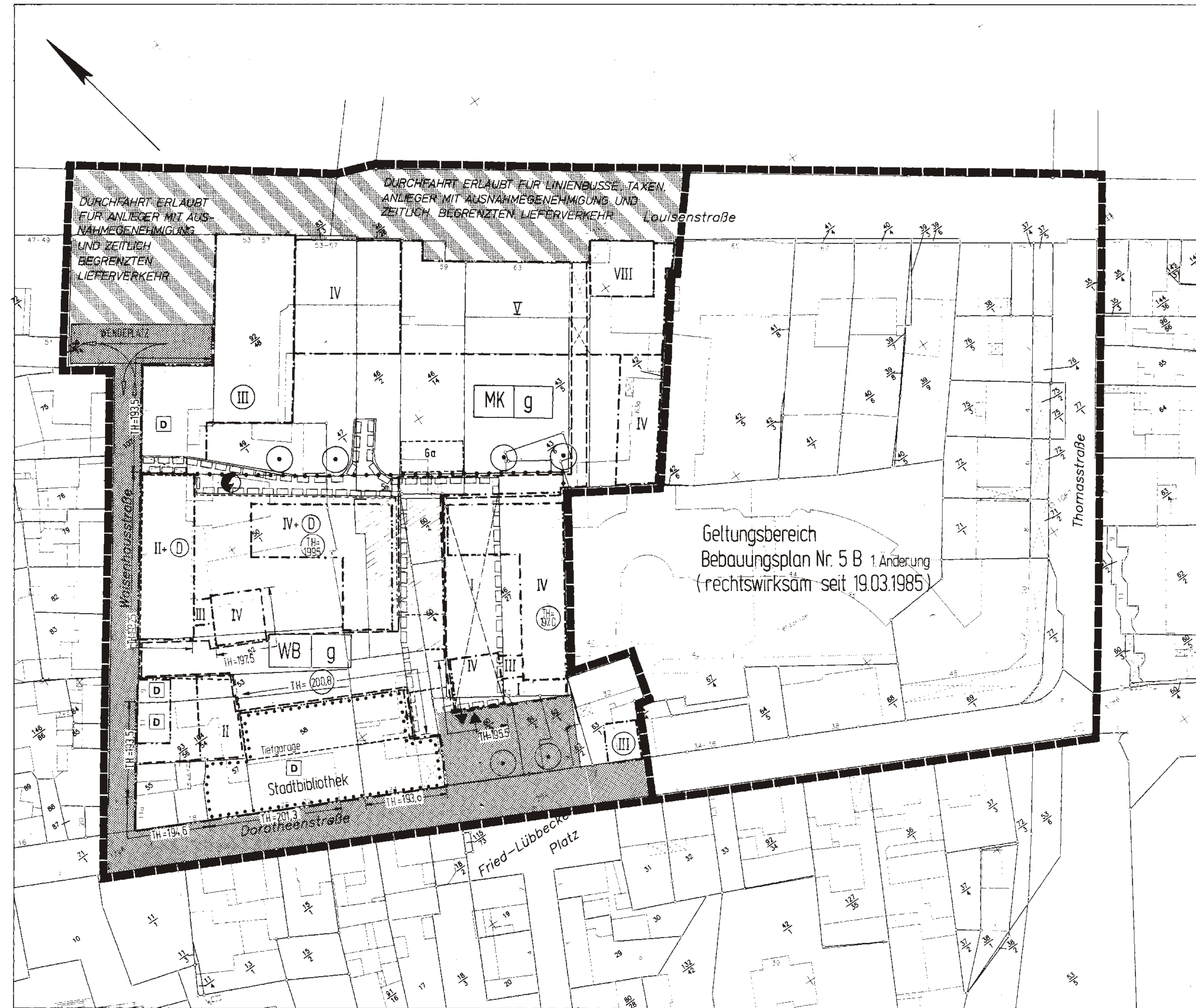




M 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, geändert vom 15.12.1997
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.10.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21.09.1990
Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997
Hessische Bauordnung vom 20.12.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998

ZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Grenzen des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet
Die in § 7 (2) BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen, die in Verbindung mit Großgaragen und Parkhäusern stehen) und die in § 7 (3) 1 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen, die nicht in Verbindung mit Großgaragen und Parkhäusern stehen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 33a und 33 i der Gewerbeordnung sind unzulässig.

Innerhalb des Kerngebietes sind ab den 1. Obergesch. Wohnungen zulässig.

WB Besonderes Wohngebiet

Die § 4a (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 33a und 33 i der Gewerbeordnung sind unzulässig.

Innerhalb des WB - Gebietes sind für die Bebauung entlang der Waisenhausstraße und der Dorotheenstraße ab dem 1. Obergesch. höchstens ein- und zweigesch. Wohnungen zulässig.

Für alle anderen Bereiche innerhalb des WB - Gebietes sind über alle Geschosserhöhen nur Wohnungen zulässig.

Baugrundstück für Gemeinbedarf: Stadtbibliothek

Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können ausnahmsweise im Rahmen der festgesetzten Bauflächen und Baugrenzen sowie der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen überschritten werden, wenn dies aus Gründen der Wahrung des Stadtbildes erforderlich ist.

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Im Dachgeschoss ist ein zusätzliches Vollgesch. gem. HBO zulässig.

z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. Th Max. zulässige Traufhöhe in Meter über N.N. für eine überbaubare Fläche. Eine geringe Überschreitung dieser Traufhöhe ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich das Gebäude in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand auf der Oberkante der Dachhaut gemessen. Bei Mansarddächern wird die Traufhöhe durch den technischen Traufpunkt (Höhe der Dachrinne) definiert.

z.B. 194,0 max. zulässige Traufhöhe für eine Gebäudesite

z.B. 194,0 zwingende Traufhöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

g Geschlossene Bauweise

Die Gebäude sind auf beiden seitlichen Grundstocksgrenzen zu errichten, es sei denn, die Festsetzungen über die überbaubare Fläche erfordern eine Abweichung. Eine Überschreitung der erforderlichen Abstandflächen gem. § 6 (13) HBO ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinien

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien kann ausnahmsweise durch Balkone bis zu 2,00 m, durch Loggien, Erker und Treppenhäuser und Gebäudeteile unterhalb des 1. Vollgeschosses bis zu 1,50 m zugelassen werden.

Durchfahrt/Durchgang im Erdgeschoss

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze; Freiflächen

Tiefgarage

Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegen. Die Tiefgarage muß im Bereich der Grundflächen eine Erdauflage von 0,8 - 0,8 m aufweisen.

Ga Fläche für Garagen

Tiefgaragezufahrt

Auswahlliste Bäume:

Feldahorn, Vogelkirsche, Bergahorn, Hanbuche, Eberesche, hochstammige Obstbäume.

Auswahlliste Sträucher:

Schneeball, Hartnagel, Hasel, Hundrose, Weinrose, Brombeere, Holunder, Himbeere.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereiche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen. Im Bereich des Zugangs von der Waisenhausstraße kann die Fläche seitlich bis zu 5,00 m verschoben werden.

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Flächen für Versorgungsanlagen

Uniformstation (im Kellergeschoss)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Neu anzupflanzende Bäume

Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäumchen auszuwählen zu pflanzen und zu erhalten.

Niederschlagswasser

Das auf den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu verwerfen, z.B. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen einen Überlauf in den Kanal aufweisen.

Wird das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht, ist die Maßnahme mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und ggf. eine Genehmigung einzuholen. Eine Grundwasserabsenkung mittels Drainagen ist nicht zulässig. Ausnahmen sind aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse möglich.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Zone entlang der Louisenstraße gilt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt-Bereich „Louisenstraße“ vom 18.03.1981, für die Zone entlang der Dorotheenstraße gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt-Bereich „Mühlberg“ vom 03.03.1993.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden für die Neubebauung im Blockinnenbereich sowie für das Baugrundstück für Gemeinbedarf für die Vorschriften dieser Satzung über die Gestaltung der Dächer in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen.

Ausnahmen von der in der Gestaltungssatzung „Mühlberg“ vorgegebenen Dampelhöhe sind im Rahmen der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

D

Die gekennzeichneten Gebäude sind Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone III (qualitativ) und in der Zone C (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes.

IV. Hinweise

Vorhandene Gebäude

Hinweise auf mögliche Altlasten bzw. Grundwasserschadensfälle
In der Altlastenliste (ALTIS) des staatlichen Umweltamtes Wiesbaden sind folgende Standorte eingetragen:

Louisenstraße 55, AFD-Nr. 434.001.010.001.552 (Herstellung von Wäsche)
Louisenstraße 57, AFD-Nr. 434.001.010.001.514 (Autotransp. u. Wartung)
Louisenstraße 59, AFD-Nr. 434.001.010.001.515 (Herstellung u. Wiederverkauf von Elementen für Einrichtungen und Bau von Gebäuden)
Louisenstraße 24, AFD-Nr. 434.001.010.001.120 (Druckerei u. Verlag)
Klosteranstalt (n. Herstellung von Galvanoplastiken)
Dorotheenstraße 32, AFD-Nr. 434.001.010.001.111 (Malergeschäft)
Waisenhausstraße 1, AFD-Nr. 434.001.010.001.799 (Maschinenstickerei und Wolllwarengeschäft)
Waisenhausstraße 9, AFD-Nr. 434.001.010.001.798 (Schreinerei)

Im Abstandskataster der Stadt Bad Homburg sind zusätzlich folgende Grundstücke erwähnt:
Dorotheenstraße 36 u. 38, Louisenstraße 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.



STADT BAD HOMBURG V.D.H.

BEBAUUNGSPLAN NR. 5B 2. Änderung

„Louisenstraße/Thomasstraße/
Dorotheenstraße/Waisenhausstraße“

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.12.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 B beschlossen.

Die 1. Fassung dieses Bebauungsplanes trat am 19.08.1980 in Kraft.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.1982 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes trat am 19.03.1985 in Kraft.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.02.1999 Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluß zur 2. Änderung wurde bekanntgemacht:

In der Taurus-Zeitung am 17.03.99
In der Frankfurter Rundschau am 17.03.99

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat
den 23.01.02, gez. Wolters
R. Wolters
Oberbürgermeister

Bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 28.03.99 bis 28.04.99 öffentlich unterrichtet.

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat
den 23.01.02, gez. Wolters
R. Wolters
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.99 die öffentliche Auslegung der 2. Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 22.01.01 bis 26.02.01 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht.

In der Taurus-Zeitung am 19.01.01
In der Frankfurter Rundschau am 19.01.01

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat
den 23.01.02, gez. Wolters
R. Wolters
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.12.01 die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat
den 23.01.02, gez. Wolters
H. Wolters
Oberbürgermeister

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

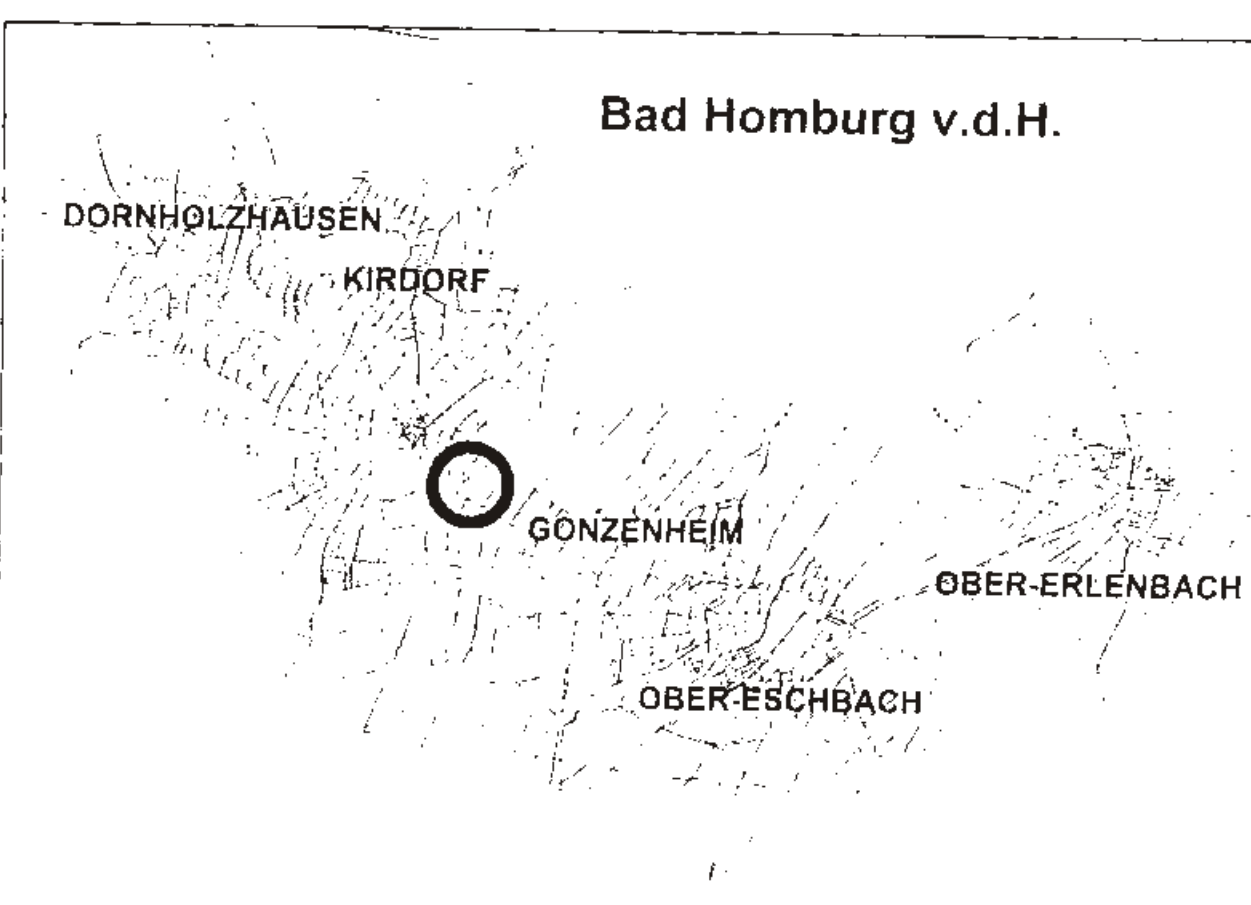
Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich. Der geänderte Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat
den 23.01.02, gez. Wolters
R. Wolters
Oberbürgermeister

Die Fiktion des Beschlusses dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht:

In der Taurus-Zeitung am 22.01.02
In der Frankfurter Rundschau am 23.01.02
Der Bebauungsplan ist damit am 23.01.02 in Kraft getreten

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN NR. 5 B – 2. Änderung

„Louisenstraße/Thomasstraße/Dorotheenstraße/Waisenhausstraße“

Fassung vom 08.03.2000

DE ZERNAT I FB STADTPLANUNG

(R. WOLTERS)
OBERBÜRGERMEISTER

7.465
(J. HOLZ)
FACHBEREICHSLEITER

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.H. (HOF)
FACHBEREICH STADTPLANUNG – RATHAUSPLATZ 1 – 61448 BAD HOMBURG V.D.H. (HOF)