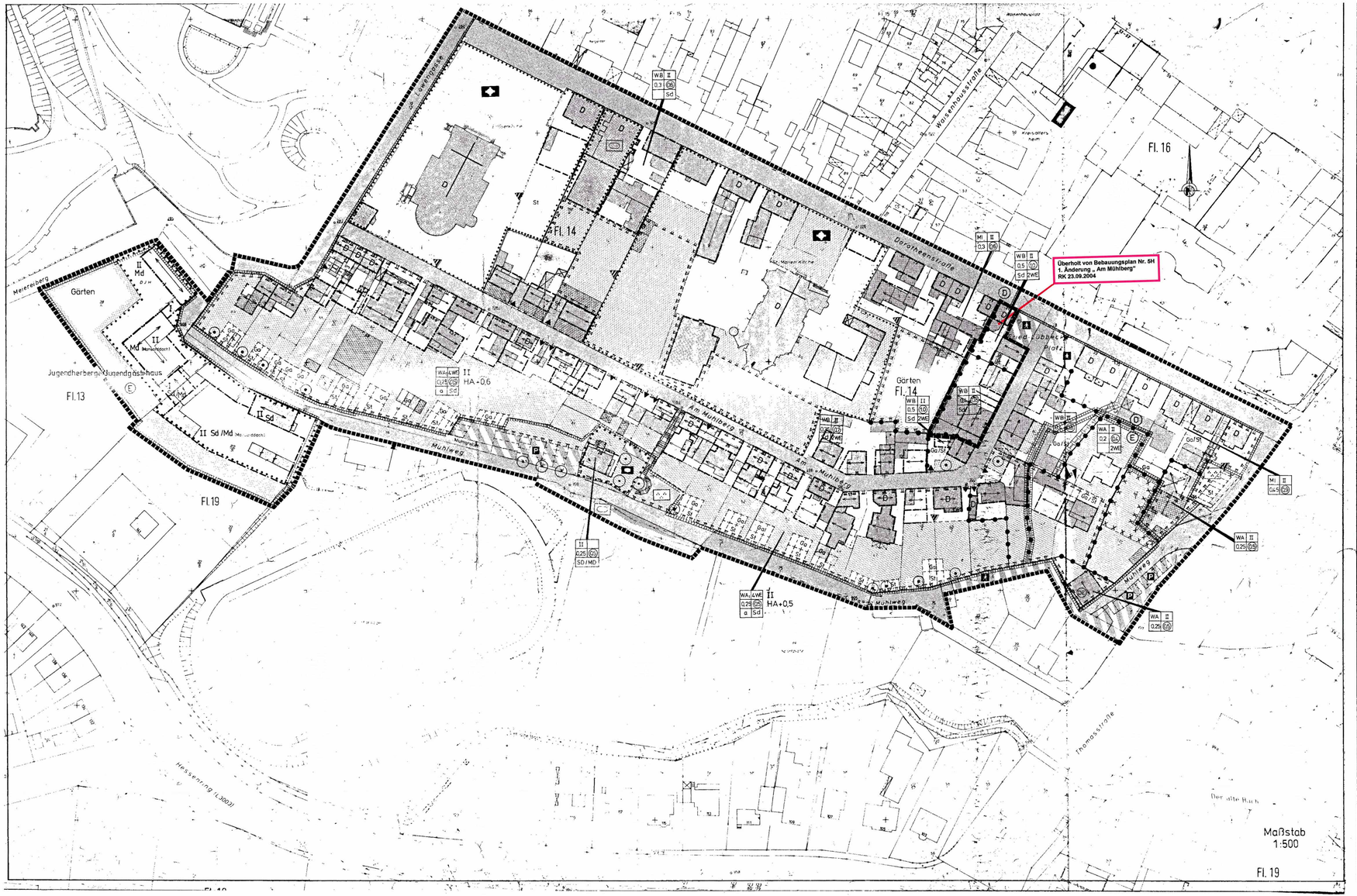


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990

I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes.

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich sind Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes unzulässig (§ 1 (9) BauNVO); Ausnahme: Am Mühlberg 57

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Planes.

WA_1 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Für die zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäude sind nicht störende Gewerbebetriebe gem. Abs. (3) 2 zulässig. Die übrigen in § 4 (3) BauVVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Planes.
In den rückwärtigen Baugrenzen sind nur Wohngebäude zulässig. Die übrigen in § 4 vorgesehenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Planes.

WB — Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO. Die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Planes.

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Schankwirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl

z.B. (07) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

HA+0,5 — Die OKFFB im Erdgeschoß darf die von östlicher Bezugslinie und senkrechter Erdgeschoßfläche gemessene Höhe nicht übersteigen.

4WE — Auf dem mit besonderem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind insgesamt max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung

SD — Satteldach
Satteldächer sind, sofern es sich nicht um die Wiederherstellung einen erhaltenswerten Gebäudes handelt, mit einer Dachneigung von zwischen mind. 30° und max. 45° zu errichten.
Ausnahmen von Satz 1 sind für die hangseitige Bebauung am Mühlberg unzulässig. Dreigeschossigkeit in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der OK der obersten Geschoßrohdecke und der UK Dachkonstruktion (Sparren) vermessen.

a — Abweichende Bauweise
Die Gebäude können mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Näheres wird durch Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Soziales Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr

St/Ga — Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
Stellplätze und Garagen können innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Grundstücksfreiflächen errichtet werden, soweit diese nicht als Grünflächen ausgewiesen sind. Garagen sind mind. 5 m von der vorderen Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Die zum Mühlweg hin ausgewiesenen Garagen sind in das gewachsene Gelände einzugrünen und zu begrünen. Dabei sind keine Bodendecker zu verwenden.

Einzige Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn

Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkflächen

Fußgängerbereich

Treppe

Flächen, die zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belasten sind.

STADT BAD HOMBURG V.D.H.
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 H
„AM MÜHLBERG"

Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Sträuchern.
In den so gekennzeichneten Bereichen sind keine baulichen Anlagen, Tiefgaragen oder Einstellplätze zulässig.
Aufschüttungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern mit Natursteinen zulässig.
Zulässig sind notwendige Wege und Treppen in wasserdurchlässiger Ausführung bis zu einer Breite von max. 1,20 m.
Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und/oder als Wiese anzulegen und mit standortypischen Laubgehölzen, Nutz- und Wildobstbäumen, Hecken oder Obstbäumen zu bepflanzen.

In Übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

Umgrenzung von Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die einer Bodennutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB unterliegen.

Gärten — Private Grünfläche
Zweckbestimmung Gartenanlage oder Wiesenfläche.
Auf den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Sie dienen ausschließlich gärtnerischer Nutzung.
Private Grünflächen werden nicht den Flächen des Baugrundstücks in Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

Öffentliche Grünfläche Parkanlage

Öffentliche Grünfläche Sportplatz

Steinmauer
Steinmauern sind als Kleinstrukturen und Habitate in ihrer Art (z.B. Bruchsteinmauer, Trockenmauer) wiederherzustellen und zu erhalten.

Pflanzgebot für Bäume II. Ordnung
Bäume II. Ordnung:
Rotdorn, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Hainbuche, Obstbäume
Bäume II. Ordnung sollen bei der Pflanzung mindestens eine Höhe von 2,50 m erreicht haben.

(E) — Umgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereiches gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
Der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dienen Bauvorhaben, die der Erhaltung des städtebaulichen Gefüges der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf auch versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebiete durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(DE) — Erhaltenswerte Einzelgebäude

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(D) — Umgrenzung der Gesamtanlage (Ensemble), die den Denkmalschutz unterliegt.

D — Kulturdenkmal

III. HINWEISE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 H "Am Mühlberg" liegt in der Zone C (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Homburg v.d.Höhe. Die entsprechenden Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

Die äußere Gestaltung der Grundstücke Am Mühlberg Nr. 1 – 57 und Löwengasse 25 – 27 wird in einer Gestaltungssatzung gegeglt (Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 5 H "Am Mühlberg").

Die Flurstücke 4/1 und 141/5 werden derzeit von der Schelker GmbH genutzt.

XXXX XXXX — Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
Die Flurstücke 33, 92/34, 127/35, 42/1 und 132/42 wurden früher gewerblich genutzt. Daher wurde für einen begrenzten Bereich eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Danach sind Teile der Flurstücke 134/1 und 42/1 als "Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" (gem. § 9 Abs. 5, 3 BauGB) einzustufen. Ohne Bodensanierung ist der Anbau und Verzehr von Nahrungsmittelpflanzen auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Angaben des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. 2. 1999 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 16. 2. 1999

Der Landrat des Hochtaunuskreises Kulturdezernat - Im Auftrag -
gez. Wolf
Direktor

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.12.1973 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht
in der Taunus-Zeitung am
im Taunus Kurier am
in der Frankfurter Rundschau am

Bad Homburg v.d. Höhe, den 17.05.1993

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die Bürgerschaft der Zeitraum vom 27.02.1989 bis 24.03.1989 gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 17.05.1993

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.02.1991 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist am 13.04.91 in der Regionalen Rundschau sowie am 15.04.91 in der Frankfurter Rundschau bis 17.05.91 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.91 bis 29.05.91 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 17.05.1993

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.01.1993 diesen Bebauungsplan mit Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 17.05.1993

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

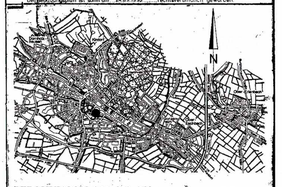
Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 04.08.1993
Az.: IV/34-61.0.04 (01 Bad Homburg - 101 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
i.A. Rohmann

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 24.09.1993

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in
der Taunus-Zeitung am 23.09.1993
der Frankfurter Rundschau am 24.09.1993
der Bebauungsplan ist somit am 24.09.1993 rechtsverbindlich geworden.



BEBAUUNGSPLAN NR. 5H
„AM MÜHLBERG"

FASSUNG VOM 26.10.1992 MIT ERWEITERTEM GELTUNGSBEREICH

DEZERNAT IV
gez. Weber
WEBER
STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT
gez. Lotz
DIPLING LOTZ
AMTSLEITER