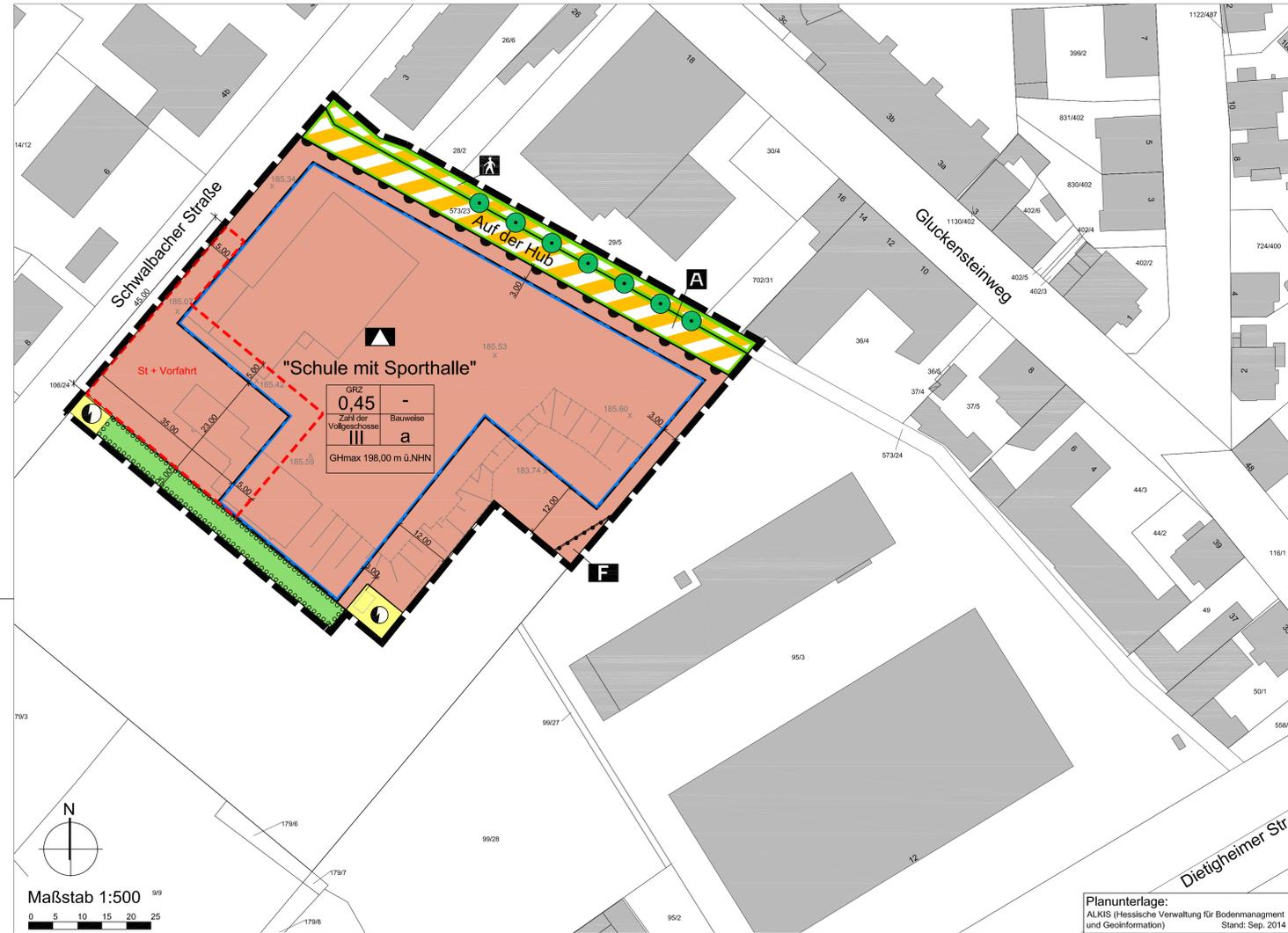


Bebauungsplan Nr. 100 "Dietigheimer Straße / Schwalbacher Straße", 3. Änderung



Planzeichenerklärung (PlanzV)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Schule mit Sporthalle, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 1.1
- Zweckbestimmung Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,45 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 2.1
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. GH maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 2.2

Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 4.
- Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 3.

Verkehrsf lächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung Anliegerstraße
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 5.
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung, Nr. I, 8.1
- Erhaltung von Bäumen, siehe textliche Festsetzung Nr. I, 8.6
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, siehe textliche Festsetzung Nr. I,6.2

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. 1 2011 S. 46, 160), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I, S. 338).

Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Bahnhofstraße 16-18 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung im 3. Obergeschoss eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Die Flächen für den Pausenhof sind mit einzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird der höchste Punkt der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN). Die maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m überschritten werden. Die dachgestalterischen Festsetzungen gemäß II.1 sind einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Pausenhof sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Bauweise

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise wird entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zugelassen, wenn die max. Gebäudehöhe von 194,00 ü.NHN nicht überschritten wird.

5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Rechtlich erforderliche Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und Fahrradstellplätze.
- 6.2 Im Plangebiet sind ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze und eine Elternvorfahrt nur innerhalb der mit „St + Vorfahrt“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. offenes Pflaster, Raseingittersteine, Schotterrasen etc.).
- 7.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten werden für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einem UV-freien Leuchtmittel (z.B. LED) verwendet.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1 Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das Anlegen eines Zugangs zwischen Festplatz und Schule einschließlich Zuwegung ausnahmsweise bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig.
- 8.2 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 8.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum / (Qualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Art zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 8.4 Mindestens 30 % der unbefestigten Grundstücksfreifläche ist mit Sträuchern (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste B oder vergleichbare Arten zu verwenden. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 8.5 Flachdächer oder geneigten Dächer bis zu 10° Dachneigung sind zu mind. 70 % extensiv zu begrünen.
- 8.6 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Qualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen).

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (3) Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dächer

1.1 Dachaufbauten

- Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:
 - Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
 - Betriebstechnisch notwendige Anlagen, Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 2,5 m, wenn diese um mindestens 2,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und eine maximale Gesamtlänge pro Gebäude von 7,0 m nicht überschreiten. Die Anlagen sind einheitlich in Farbe und Materialität ein zu hausen.
 - Oberflächler mit einer Höhe von bis zu 2,5 m, wenn diese um mindestens 2,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
 - Abluft und Abgasrohre

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen, Hecken und / oder Sträuchern zulässig.

2.2 Geschlossene Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Lärmschutzwände und Stützmauern.

2.3 Einfriedungen angrenzend an den öffentlichen Straßenraum der Schwalbacher Straße sind nicht zulässig.

3. Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

3.1 Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, intensive Begrünung oder Einhausungen optisch abzuschirmen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (3) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Niederschlagswasser

Für die Flächen für Gemeinbedarf gilt: Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Rückhalt und Drosselung direkt in den Heuchelbach einzuleiten. Die zulässige Einleitemenge in den Heuchelbach bemisst sich anhand der natürlichen Abflusssituation des Heuchelbachs, die nicht nachteilig verändert werden darf.

IV. Pflanzlisten

Auswahlliste A:

Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Laubbäumen

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe >= 20m):	Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe <= 20 m):
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (i.S.)
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (i.S.)
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stie-Eiche	Quercus robur (i.S.)
Winter-Linde	Tilia cordata (i.S.)
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Silber-Linde	Tilia tomentosa
	Acer campestre
	Carpinus betulus (i.S.)
	Hainbuche
	Mehlbeere
	Eberesche
	Sorbus aucuparia
	Sorbus intermedia (i.S.)
	Spielringel
	Sorbus domestica
	Prunus avium

Auswahlliste B:

Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern

Hainbuche	Carpinus betulus (i.S.)
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartegel	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus
Lederblättrige Rose	Rosa caesia
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

V. Hinweise

1. Archäologie

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Hessischen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Heilquellenschutzzone C des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v. d. Höhe. Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3. Immissionsschutz

Durch organisatorische Maßnahmen ist die eingeschränkte Nutzung der Stellplatzanlage von 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zu Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte der TA Lärm nachts zu sichern.

4. Artenschutz

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden.

Abbrucharbeiten sollten im Winter (Ende Oktober bis Anfang März) erfolgen. Im dazwischenliegenden Zeitraum sind zeitnahe Kontrollbegehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf die Faunistische Potentialabschätzung (Büro PlanÖ, August 2014) sowie die Kontrolle auf das Vorkommen von Artenschutzrechtlich-relevanten Arten (Büro PlanÖ, Mai 2015) zum Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung hingewiesen.

5. Altlasten

Beim Abbruch der Betriebsgebäude sind Eingriffe in den Untergrund wie Aufnahme von Bodenproben und Bodenversiegelungen von einem qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RPU) Wiesbaden, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden. Werden im Rahmen von Erdarbeiten organoleptische Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das RPU Wiesbaden zu benachrichtigen.

Für die Bereiche, in denen die oberflächennahen Auffüllungen vor Ort verbleiben, z.B. Schulhof, Spielflächen, etc., sind weiterführende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

Es wird auf die Orientierende Umwelttechnische Untersuchung, Festplatz, 61350 Bad Homburg (Hydrodata GmbH, Oberursel, 14.11.2014) hingewiesen.

6. Kampfmittel

Die Auswertung vorliegender Kriegsflybilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Sollten dennoch im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 unverzüglich zu verständigen.

7. Niederschlagswasser

Gemäß § 64 Hess. Wassergesetz (HWG), wonach die Obere Wasserbehörde die Aufgaben der Unteren Wasserbehörde wahrnimmt, wenn der Landkreis selbst Betroffener einer Anordnung ist, liegt die Zuständigkeit hinsichtlich einer ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Wasserehaushaltsgesetz (HWG) beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.

8. Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume und Sträucher einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Sie sind mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Geländeveränderungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungs-träger vorgegebener Mindestabstände und Überdeckungen zwingend einzuhalten. Eine Überbauung von in Betrieb befindlichen Versorgungsleitungen kann grundsätzlich nur durch schriftliche Zustimmung des jeweilig betroffenen Versorgungs- unternehmens erfolgen. Bei Arbeiten in der unmittelbaren Nähe von ersorgungsleitungen (z.B. Freilegung von 20kV-Leitungen) ist der Versorgungs-träger umgehend zu informieren.

9. Ver- und Entsorgung

Die Standorte der für eine ausreichende Wärme- und Stromversorgung erforderlichen Anlagen sind im Rahmen des Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahrens abschließend mit den Versorgungsträgern festzulegen.

10. Oberbodenaushub

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (Oberbodenaushub) ist entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern, fachgerecht zu lagern und soweit möglich zur Grünflächengestaltung zu verwenden. Überschüssiges Material ist sachgerecht zu verwenden (vgl. auch § 202 BauGB).

11. Sonstige Satzungen

Auf die Satzungen (Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung, Spielfeldsatzung etc.) der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Ausfertigungsvermerk

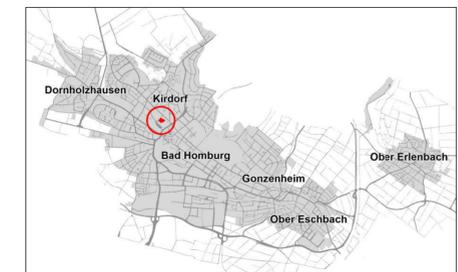
Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 07.09.2017 als Satzung 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 hiernächst ausgefertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe,
den 08.09.2017 (Siegel) gez.
Alexander W. Heljes
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 14.09.2017 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. 100

"Dietigheimer Straße / Schwalbacher Straße"

3. Änderung

Fachbereich Stadtplanung § 10 BauGB