

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Einze baum Art der zu ernaltenden Bäumo

> 2 Ahorn 3 Lärche 5 Kastanie

8 Mammutbaum (Metasequoia glyptostroboid) 9 Riesentanne (Abies grandis)

neu anzupflanzender Baum

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind verhandene Sträucher und Bäume zu erhalten. Bei Verlust sollten sie durch heimische Strauch- und Baumarten ersetzt oder ergänzt werden. Auf je 150 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu emalten oder

Für die zu pflanzenden Bäume sollten heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16,0 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Verwendung finden. Alternativ dazu können hochstämmige

Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximale Sockelhohe beträgt 0.5 m

Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen. vorhandenen Gelände. Bei geneigtem Gelände ist die Sockelhöhe an der dem Hang zugewandten Gebäudeseite zu messen.

m amtlichen Lageplan zum Bauantrag sinc die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der natürlich vorhandene Geländeverlauf um das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben

Erhaltung baulicher Anlagen

in den gekennzeichneten Bereichen bedürfen der Abbruch, die Änderung oder ☐ (E) ☐ die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung aus den Gründen des § 172 (1) 1 BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlenscher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte

— — Mit Gen-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende --- Fläche

Nachrichtliche Übernahme

110 kV oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 20,0 m

Das Gebäude Victor-Achard-Straße 1 ist ein Kulturdenkmai im Sinne des § 2

D Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

II. Satzung gemäß § 81 HBO über die Gestaltung baulicher Baustoffe und die Behandlung von Niederschlagswasser

Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBI.I.S. 274) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBI. I.S. 534) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in ihrer Sitzung amdie nachstehende Satzung beschlossen.

. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106

Für die Bebauung innerhalb eines Erhaltungsbereiches gem. § 172 (1) BauGB gelten folgende Festsetzungen zur Gestaltung bau icher Anlagen.

Die Bebauung Marienstraße 3-6 ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen sind nur zulässig soweit sie der Erhaltung der nistorischen Bausubstanz dienen. An- und Umbauten sind zulässig, soweit vorhandene Materialien verwendet werden und sie sich in Maßstab, Form und Farbgebung in die vorhandene Bebauung einfügen. Der nachfolgende Punkt 3 (Dächer) gilt nicht für den Erhaltungsbereich.

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Die Dachformen sind den benachbarten Dachformen anzugleichen. Krüppelwalmdächer sind nicht

Gebäude mind 15,0 m hinter der straßenzugewandten Grundstücksgrenze liegt und sie sich in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Hauptfirstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das betreffende

Bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden müssen Dachform, -neigung -

Für untergeordnete Bauteile. Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig wenn sie sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper

Bei den mit FD gekennzeichneten Flächen sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind

eindeckung und -aufbauten gleich sein.

Hausbreite abhängig und beträgt:

Bei den Gebäuden auf der Nordseite des Oberen Reisberges (Nr. 2 bis Nr. 54) ist eine maximale Dachneigung von 35° zulässig. Ausnahmsweise ist bei Gebäudetiefen unter 8,0 m eine maximale Dachneigung von 45° möglich. Ansonsten ist die vorgeschriebene Dachneigung von der sichtbaren giebelseitigen

Dachgeschoss als Vollgeschoss i.S. der HBO) maximal 45°, soweit ihre glebelse tige Hausbreite weniger als 10.5 m beträgt bei allen Gebäuden mit einer zulässigen Geschossigkeit von I oder I+D, mit einer glebelseitigen Hausbreite von mehr als 10,5 m und bei allen Gebäuden mit einer zulässigen Geschossigkeit von II maximal 25°. Bei Walm- oder Zeltdächer ist eine Dachneigung von maximal 35" zulässig bei allen Gebäuden mit einer gicholse tigen Hausbreite von mehr als 12,0 m sind nur Walm- und Zeltdächer zulässig

bei allen Gebäuden mit einer zulässigen Geschossigkeit von I oder I+D ("D":

Drempel sind nur bei den Gebäuden zulässig mit einer zulässigen Gaschossigkeit von I oder I+D. Die maximale Drempelhöhe beträgt

Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschoßrohdocke und der

mind. 0,50 m betragen. Der horizontale Abstanc von Dachkehlen, Graten und

Ortgang zur Gaube muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie sich nach

Anordnung, Größe und Form in die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft einfügen und

Solarkollektoren sind erwünscht, soweit sie das Gesamterscheinungsbild nicht

bei Gebauden mit I: 0,60 m bei Gebäuden mit I+D: 1,50 m Die Drempe höhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand, zwischen den

Unterkante Dachkonstruktion.

muss mind 1,0 m betragen

von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsenbar and.

3.4 Dachaufbauten Gauben dürfen nur auf Dächern errichtet werden, deren Neigung mind 30° beträgt. Sie durfen nicht mehr als 40 % der Trauflänge des Hauptdaches einnehmen. Der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und der Gaube muss

STADT BAD HOMBURG V.D.H. BEBAUUNGSPLAN NR. 106

"Oberer Reisberg, Victor-Achard-Straße, Landgraf-Friedrich-Straße"

Mit Satzung gemäß § 87 Hessische Bauordnung

4. Grundstücksfreiflächen und Zufahrten für Stellplätze und Garagen Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als Stellplatzfläche erforderlich sind.

Der Vorgartenbereich darf nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als

Die Grundstückszufahrten- und Zugänge sowie die zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzte Flächen sind einschließlich ihres Unterbaues in wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Weise auszuführen (z.B. Kiesdecken, Rasen- bzw. Splittfugenpflaster). Die Verwendung von Belon oder Asphalt ist unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m gegenüber dem

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nach Struktur, Material. Höhe und Gestaltung der Architektur der zugehörigen baulichen Anlage und dem Straßenbild anzupassen. Geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Behandlung des Niederschlagswassers

Stellplatzfläche genutzt werden.

Das Niederschlagswasser von Dachem und anderen geeigneten Flächen muss gesammelt und einer Nutzung auf dem Grundstück zugeführt werden. Hierzu sind Niederschlagswassernutzungsanlagen einzubauen. Das Überlaufwasser aus diesen An agen muss dem Kanal zugeführt werden.

Eine Grundwasserabsenkung mittels Drainage ist nicht zulässig

7. Befreiungen

Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf zu begründeten Antrag befreit das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Satzung gem. § 87
HBO verfolgte Ziel erreicht wird, 2. Gründe des Wahles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder 3. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte

führen wurde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Absatz 1, 2 und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden - auch unter Vorbehalt des Widerrufes - erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren oder, wenn der Antragsteller die Einschränkungen

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidnig im Sinne von § 82 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Verboten dieser Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 10,000,- geahndet werden

III. Teilungssatzung gemäß § 19 Baugesetzbuch

beantragt oder mit innen einverstanden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr 106 wird gemäß §19 Abs. 1. BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der

Vorhandene Gebäude

Auf die Baumschutzsatzung und die Vorgartensatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 01.11.1977 wird hingewiesen. Auf den § 20 HDSchG wird hingewiesen. Hiemach sind Bodendenkmäler, die bei

Erdarbeiten bekannt werden, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren

Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

im Verdachtsflächenkataster des Fachbereichs 61.2 Umwelt- und Landschaftsschutz der Stadt Bad Homburg v.d.H. und des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltami Wiesbaden (Datenbank ALTIS des Hessischen Landesamis für Umwelt und Geologie, HLUG) existieren Einträge betreffend die Liegenschaft Weitergehende Recherchen ergaben, das es sich aller Wahrscheinlichkeit nach nur um die Firmenadresse nicht aber um die Adresse einer Produktionsstätte handelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem digitalen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09.12.02übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe den, 09.12.02

Cie Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am " 05.96.97.... cie Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde bekannt gemacht: in der Taunuszeitung am11.06.97 In der Frankfurter Hundschau am11.06.97

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.98... bis ... 26.09.98 durch öffentliche Auslegung beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ...19,95 Q2... die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf und die Begründung wurden vom 03 D8.02. bis 05.07.02. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht: in der Taunuszeitung am 23.05.02 n der Frankfurler Rundschau am 23.05.02

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 21.11.02. diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung hiermit ausgefertigt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei dem Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Rathausplatz 1, Bad Homburg v.d.Höhe, von jedermann eingesehen werden kann.

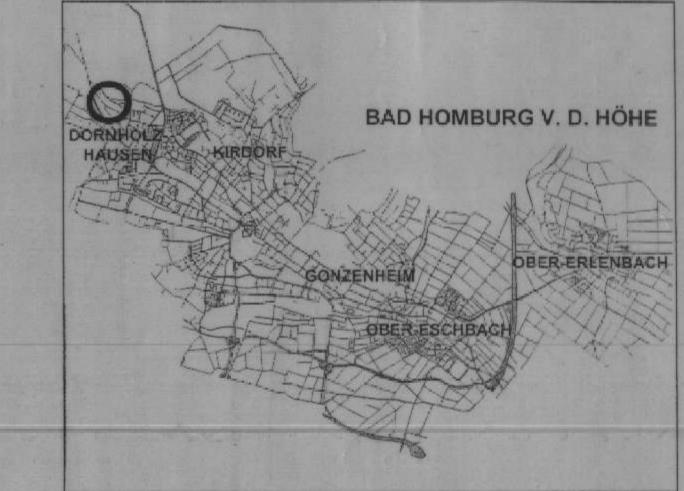
den, 11.12.02

Die Bekanntmachung erfolgt in der Taunuszeitung am 1.1.12.02...

in der Frankfurter Rundschau am .1.1.12.02...

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .11.12.02. rechtsverbindlich

Bad Homburg v.d.Höhe



BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "Oberer Reisberg / Victor-Achard-Str. / Landgraf-Friedrich-Str."

FASSUNG VOM: 08.10.2002

OBERBÜRGERMEISTER

FB STADTPLANUNG

FACHBEREICHSLEITER

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