



III. Festsetzungen gemäß § 81 HBO

- Diese Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 "Baugebiet Am Wingert".
- 1. Dächer
 - 1.1 Dachneigung
 - Die maximale Dachneigung beträgt 36°.
 - Bei geneigten Dächern muss die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Eine Ausnahme hiervon bilden die Wohnhäuser westlich des Fliederwegs, hier müssen First und Traufseiten parallel zum Hang verlaufen.
 - Bei den Reihenhäusern sind die jeweils vorhandene Dachform und Dachneigung beizubehalten.
 - 1.2 Dachdeckung
 - Für die Dachdeckung sind nur gedeckte Farbton (z.B. anthrazit, grau, braun, ziegelrot) - auch lasiert - zulässig.
 - 1.3 Drempe und Dachgauben
 - Drempe sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden und bis zu einer Drempehöhe von maximal 0,60 m zulässig. Die Drempehöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand, zwischen ihren Schnittpunkten mit der obersten Geschossoberkante und der Unterkante der Dachkonstruktion.
 - Dachgauben dürfen insgesamt maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Übereinander liegende Gauben und Dachgauben sind bei Reihenhäusern und Doppelhäusern unzulässig.
- 2. Grundstücksfreiflächen
 - Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß Auswahlhilfe (Mindeststammumfang 12-14 cm) anzupflanzen oder zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen. Mindestens 20% dieser Flächen sind mit landschaftsgerechten Gehölzen gemäß Auswahlhilfen 1 und 2 zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden.

- | Auswahlhilfe 1 | Auswahlhilfe 2 |
|---|--|
| 1. Ordnung
Rotbuche
Esche
Berg-Ahorn
Trauben-Eiche
Sommer-Linde
Pflaume
Stiel-Eiche
Platane | 2. Ordnung
Hainbuche
Hängebuche
Eberesche
Feldahorn
Walnuss |
| 3. Ordnung
Traubenkirsche
Obstbäume
(Hochstamm / Agel, Birne, Kirsche, Pflaume etc. als Lokalsorten) auf stark wachsender Unterlage | 4. Ordnung
Carpinus betulus
Betula pendula
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Juglans regia |
- Die Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen, sowie die zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Dies gilt auch für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
3. Einfriedungen
Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Einfriedungen durch Mauern und geschlossene Wandkonstruktionen sind unzulässig. Empfohlen werden Einfriedungen durch Hecken und Sträucher gemäß Auswahlhilfe 3. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig.
4. Abweichungen
Zu Abweichungen von dieser Satzung gilt § 63 HBO sinngemäß.
5. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder verbotenen dieser Satzung zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 10.000,- geahndet werden.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der westliche Bereich des Baugebietes - ca. bis zur Akazienstraße und Weidendorferweg - liegt in der Wasserschutzzone III des Brunnen Ober-Erlenbach.

Im Kreuzungsbereich "Am Nussgrund" und "Zum Wingert" befindet sich die Altlastenverdrängungsfläche VD 434 001 030 000 045. Betroffen sind die Grundstücke Fl. 5 381/23, 284, 285 sowie in den südlichen Randbereichen in Flur 1 978/1 bis 983. Es handelt sich dabei um eine Verfüllung des ehemaligen Mühlgrabens. Das verwendete Material ist von unbekannter Herkunft. Ein Gefährdungspotential bzw. Emissionen sind z.Zt. nicht bekannt. Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Abfalllagerung ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, einzuschalten. Belastungen oder Bodenverunreinigungen des Bodens auf dem Grundstück des Altstandortes Akazienstraße 7, Schlüsselnummer 434 001 010 010 002, sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, einzuschalten.

Auf die Baumschutz-, Vorgarten- und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

vorh. 20 KV - Kabel
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 17.07.2003
bekanntgemacht: in der Taunus-Zeitung am 05.08.2003 in der Frankfurter Rundschau am 05.08.2003

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 11.07.2005 bis 12.08.2005

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB am 26.01.2006 bekanntgemacht: in der Taunus-Zeitung am 04.02.2006 in der Frankfurter Rundschau 04.02.2006

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom 13.02.2006 bis 13.03.2006

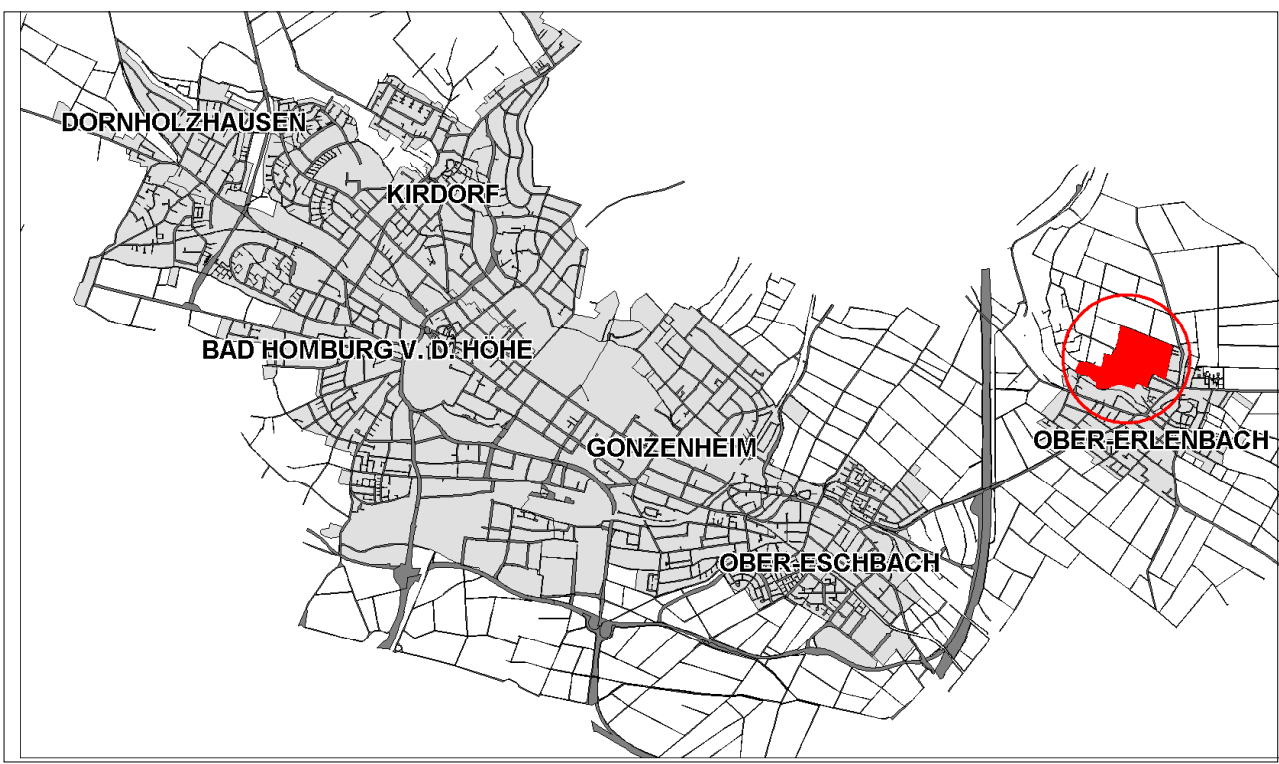
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB: in der Taunus-Zeitung am 29.06.2006 in der Frankfurter Rundschau am 29.06.2006

Der Bebauungsplan Nr. 119 tritt mit Beginn des 29.06.2006 in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 29.06.2006

Der Magistrat
gez. Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

Lage im Stadtgebiet



BEBAUUNGSPLAN NR. 119
"Baugebiet Am Wingert"

Fassung vom: 02.05.2006

DEZERNAT I	FB STADTPLANUNG
gez. Dr. U. Jungherr	gez. J. Holz
(Dr. U. JUNGHERR)	(J. HÖLZ)
OBEBÜRGERMEISTERIN	FACHBEREICHSLEITER
DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V. D. HÖHE FACHBEREICH STADTPLANUNG - RATHAUSPLATZ 1 - 61348 BAD HOMBURG V. D. HÖHE	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baumzonenverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 675)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

KARTENGRUNDLAGE

Katastralauszug vom Juni 2003

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch i.V.m. BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, § 16 (5) BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 und § 9 (2) 2 BauGB
 - WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden, mit Ausnahme des vorh. Metzgereibetriebes Am Nussgrund 51 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - WA1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen für die in § 4 (3) 4 genannte Nutzung "Gartenbaubetrieb" werden als Ausnahme und ohne ausdrückliche Festlegung von Baugrenzen auf dem Grundstück Am Nussgrund 49 zugelassen. Nach Aufgabe des dort bestehenden Gartenbaubetriebes sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- *Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die durch die Tätigkeit beanspruchte Hauptnutzfläche 30 qm pro Wohneinheit nicht übersteigt.*

- 2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel: zwei Vollgeschosse)
 - I+D In den mit I+D festgesetzten Flächen sind höchstens Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, das laut HBO als Vollgeschoss gilt, zulässig.
 - 0,3 Grundflächenzahl GRZ. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu maximal 50% überschritten werden. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Sofern keine GRZ festgesetzt wird, ist die maximal zulässige GR gleich dem Flächeninhalt der überbauten Grundstücksfläche.
 - 0,6 Geschossflächenzahl GFZ. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 3. Höhenlage der Gebäude, § 9 (1) 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB
 - Die maximal zulässige Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt 7,0 m. Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit dem vorhandenen Gelände und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
- 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BauGB
 - Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - Nur Reihenhäuser zulässig
 - Baugrenze. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gilt oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.
- 5. Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 (1) 5 BauGB
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Kindergarten

- 6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 (1) 6 BauGB
 - Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Hausteil eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe
- 7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, § 9 (1) 4
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) 11, Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, § 9 (1) 21, und Flächen für Gemeinschaftsanlagen, § 9 (1) 22 BauGB
 - Flächen für Garagen und Carports
 - Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie in den ausdrücklich dafür gekennzeichneten Flächen, und in dem Bereich zwischen Baufenster und seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Auf dem Grundstück ohne Stellplatzfestsetzungen sind Stellplätze so anzuordnen, dass Garagen und Carports mindestens 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind.
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung I, Fußweg
 - Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -carports
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischnutzung Straße, Fußweg, öffentliche Grundfläche. Innerhalb dieser Fläche können die Grün- und Verkehrsflächen in der bestehenden Form erhalten, oder neu eingeteilt und gestaltet werden.
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung II: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende, sowie zur Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen, -carports und -garagen vorzusehende Fläche.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 (1) 12 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Umformestation

- 9. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche, Kinderspielfeld
- 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 und 25 BauGB
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB). Das Grünland ist zweimal pro Jahr zu mähen, oder als extensive Mähweide zu pflegen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Der teilversiegelte (Schotter) illegale landwirtschaftliche Weg wird rückgebaut und eine magere Grünlandsaat in dessen Fläche eingebracht. Das Grünland ist durch 2-malige Mahd pro Jahr oder als extensive Mähweide zu pflegen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Die Streuobstwiesen im Bereich der Flurstücke 270 und 287/1 teilweise der Flur 5 sind als Streuobstwiese zu erhalten bzw. zu entwickeln. Das Grünland ist durch eine 2-malige Mahd pro Jahr oder als extensive Mähweide zu pflegen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, (§ 9 (1) 25a BauGB) Die mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 100% mit Gehölzen der Auswahlhilfen zu bepflanzen.
 - Erhaltung von Bäumen, (§ 9 (1) 25b BauGB), nach Ausfall zu ersetzen (Standort aus dem digitalen Luftbild übernommen, nicht eingemessen)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB). Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Treten trotz Schutzmaßnahmen Verluste oder Beschädigungen der zu erhaltenen Bäume und Sträucher auf, sind Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

II. Festsetzungen gemäß § 51 (3) HWG

Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf die Gebäude und andere geeignete Flächen auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu verwenden (z.B. als Brauchwasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 20 l/m² Sammelfläche. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen) oder zur Versickerung zu lassen. Wird das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht, ist die Maßnahme vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.