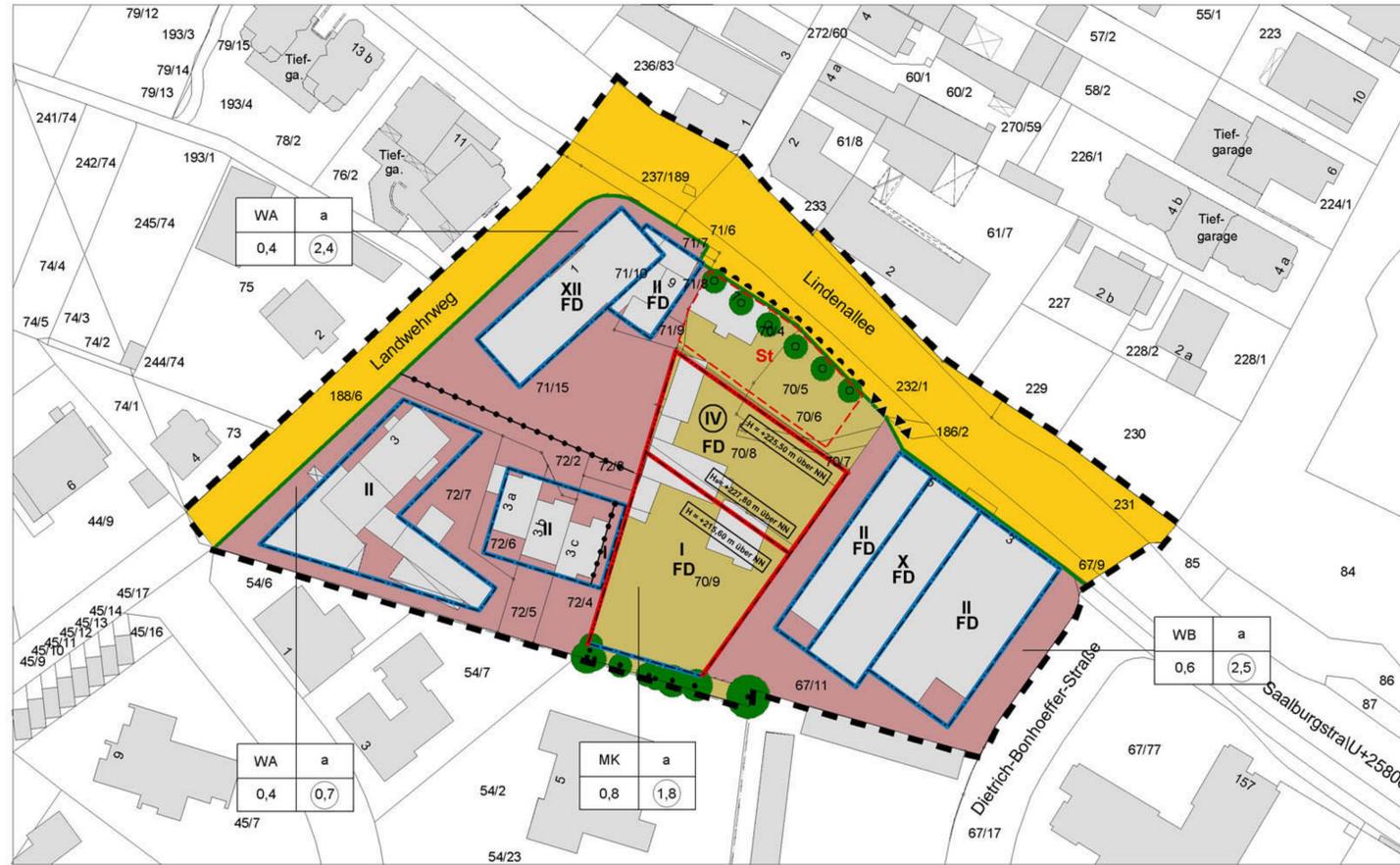


# BEBAUUNGSPLAN NR. 120 " LINDENALLEE, DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE, LANDWEHRWEG " BAD HOMBURG V.D.HÖHE



## 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 zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 ( BGBl. I S. 1359 )

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

**Planzeichenverordnung ( PlanzV 90 )** 1990 vom 18.12.1990 ( BGBl. 1991, I S. 58 )

**Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG )** in der Fassung vom 25.03.2002 ( BGBl. I S. 1193 ), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 21.12.2004 ( BGBl. 2005 I S. 186, 195 ) und Art. 5 Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 ( BGBl. I S. 1359, 1381 )

**Hessisches Naturschutzgesetz ( HENatG )** in der Fassung vom 16.04.1996 ( GVBl. I S. 145 ), zuletzt geändert am 12.05.2005 ( GVBl. I S. 305, 335 )

**Hessische Bauordnung ( HBO )** in der Fassung vom 18.06. 2002 ( GVBl. I S. 274 )

**Hessische Gemeindeordnung ( HGO )** in der Fassung vom 01.04. 2005 ( GVBl. I S. 54 )

## ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl ( GRZ )
- 4 Maß der baulichen Nutzung: Geschöflächenzahl ( GFZ )

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzungen innerhalb des Gebiets § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 Bau NVO

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO im WA-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**WB** Besonderes Wohngebiet WB § 4a BauNVO

**MK** Kerngebiet MK § 7 BauNVO

Innerhalb des Kerngebietes ist im Erdgeschoss ( Straßenniveau Lindenallee ) ein Lebensmittel -Supermarkt als Vollversorger für Nahrungsmittel und Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200qm zulässig.

In den Obergeschossen sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nutzungen durch freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sowie Wohnungen zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

**z.B. 0,4** Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. In dem als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

**z.B. 0,8** Geschöflächenzahl GFZ wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschliesslich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ ganz zu zurechnen.

### Geschossigkeit

**z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**z.B. IV** Für die im Kerngebiet gekennzeichnete überbaubare Fläche werden 4 Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

### Zwingende Bauhöhe

**H = + 215,60 m über NN**  
zwingend festgesetzte Bauhöhe

**H<sub>st</sub> = + 227,80 m über NN**  
zwingend festgesetzte Bauhöhe für Staffelgeschosse

Die Bauhöhe ist die Oberkante Attika gemessen in der Flucht der Außenwand.

### Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

**FD** Nur Flachdach zulässig

**a** Abweichende Bauweise: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anordnung der Baukörper in Bezug auf die Grundstücksgrenzen durch die von Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen bestimmt. Sofern die überbaubaren Flächen es zulassen, sind die Gebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

### Überbaubare Grundstücksflächen

**Baulinie**

Ein Unterschreiten der Baulinie längs der Lindenallee, ist im Erdgeschoss vollständig und in den Obergeschossen bis zu 40% der Fassadenlänge zulässig. Ein Überschreiten ist durch ein Fluchttreppenhaus bis max. 3m der Fassadenlänge zulässig. Für Staffelgeschosse gelten die Festsetzungen zur Baulinie nur für die südöstliche Seite, also für die auf der Grenze zum Grundstück Lindenallee 3-5 liegende Baulinie.

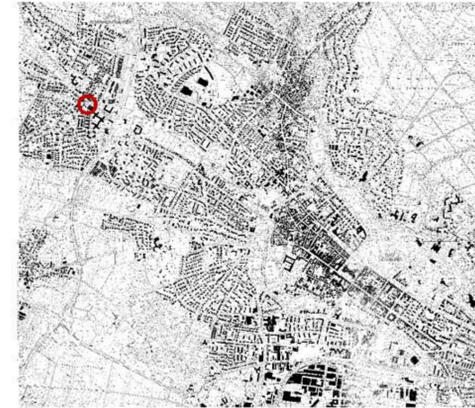
**Baugrenze**

### Flächen für Stellplätze

**St** Stellplätze sind oberirdisch in der MK-Fläche entsprechend § 12 (6) nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und mit einer Bodendeckung von mindestens 0,8 m versehen sind. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Tiefgaragen sind nicht zulässig unterhalb der Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wenn die Bodendeckung geringer ist als 2,50 m.



LAGE IM STADTGEBIET



DAS PLANUNGSGEBIET

- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- und Ausfahrt
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - Zu erhaltender Baum
- Anpflanzung von Bäumen**
  - Zu pflanzender Baum

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Diese Regelungen werden gemäß § 9 HGO i.V.m. § 81 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den "Bebauungsplan Nr. 120 - Lindenallee, Dieter-Bonhoeffer-Straße, Landwehrweg" aufgenommen.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachform und -neigung

Bei zurückgesetztem obersten Geschoss sind als Dachüberstand max. 2,0 m zulässig.

#### Dachaufbauten

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,0 m über der zwingend festgesetzten Bauhöhe nicht überschreiten und wenn sie durch architektonische Maßnahmen in den Baukörper integriert werden und deshalb nach außen nicht negativ in Erscheinung treten.

#### Dachbegrünung

Flachdächer ( insbesondere Einkaufsmarkt ) und flachgeneigte Dächer bis zu 15° sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen.

#### Grundstückseinfriedungen

Es sind nur begrünte Maschendrahtzäune, filigrane Metallzäune und lebende Hecken zulässig.

#### Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Bleedwirkungen durch Fassaden und Dächer sind durch die Wahl wenig oder nicht reflektierender Materialien zu vermeiden, soweit dieses keine Einschränkung für die Nutzung bedeutet und der technische Aufwand vertretbar ist.

#### Gestaltung von Werbeanlagen

Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sowie Lichtquellen, die Richtung Himmel gebündeltes oder konzentriertes Licht abstrahlen, sind unzulässig.

#### Gestaltung der Parkplatzoberflächen

Die Fahrgassen der Parkflächen im MK-Gebiet sind mit einem glatten Belag (z. B. Asphaltbelag) zu versehen.

## HINWEISE

### 1. Altstandorte

Die Liegenschaft Landwehrweg 1 ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandort geführt ( Schlüsselnummer 434 001 010 001 472 ). Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist das Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden - als zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde einzubinden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am ..... 27.11.2003  
bekanntgemacht:  
in der Taunus-Zeitung am ..... 11.12.2003  
in der Frankfurter Rundschau am ..... 11.12.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 19.08.2005 bis 19.09.2005

Beschluß über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am ..... 13.10.2005  
bekanntgemacht:  
in der Taunus-Zeitung am ..... 22.10.2005  
in der Frankfurter Rundschau am ..... 24.10.2005

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 31.10.2005 bis 01.12.2005

Satzungsbeschluss am ..... 26.01.2006

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB:  
in der Taunus-Zeitung am ..... 01.02.2006  
in der Frankfurter Rundschau am ..... 01.02.2006

**Der Bebauungsplan Nr. 120 " Lindenallee, Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Landwehrweg " tritt am 01.02.2006 in Kraft.**

Bad Homburg v.d.Höhe, den ..... 01.02.2006 ..... Der Magistrat

gez. Dr. U. Jungherr

Dr. Ursula Jungherr  
(Oberbürgermeisterin)

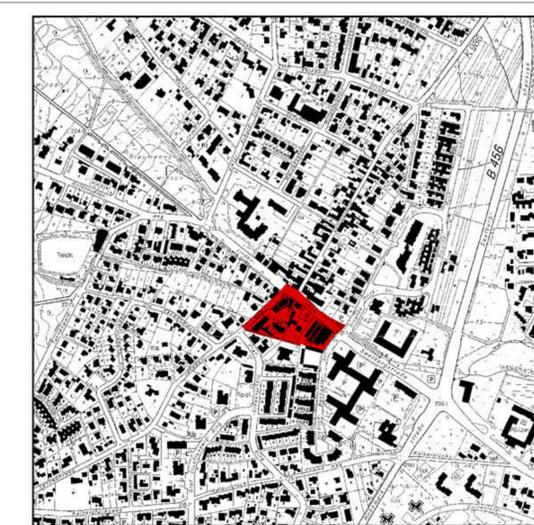
## KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem digitalen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Nov. 2003 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den ..... 01.02.2006 ..... Der Magistrat  
FB Stadtplanung  
Liegenschaften

gez. J. Jörges

J. Jörges



Bad Homburg v.d.H. - Bebauungsplan Nr. 120

**Bebauungsplan Nr. 120**  
" Lindenallee, Dietrich-Bonhoeffer-Straße,  
Landwehrweg "

Maßstab 1:500	Datum 16.12.2005	Bearbeitung Franzke
------------------	---------------------	------------------------



PROF. MARTIN SCHIRMER  
ARCHITECT - SRL - DASL  
TIERGARTENSTRASSE 4C  
97209 VEITSHÖCHHEIM  
TEL. 0931 4675534  
FAX 0931 4675524  
MOBIL 0172 2752949  
info@schirmer-stadtplanung.de