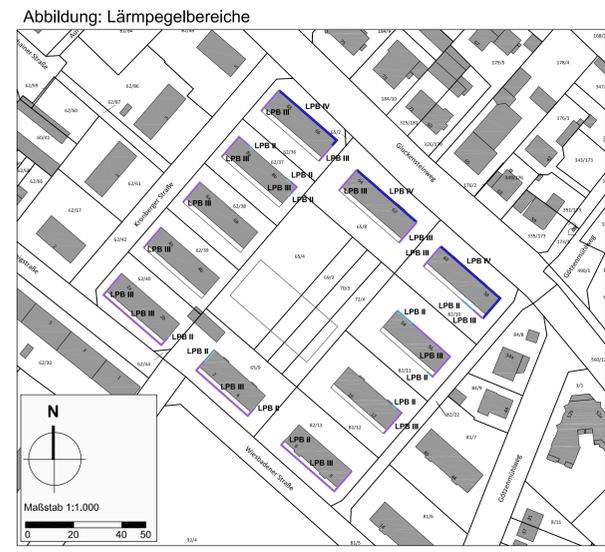
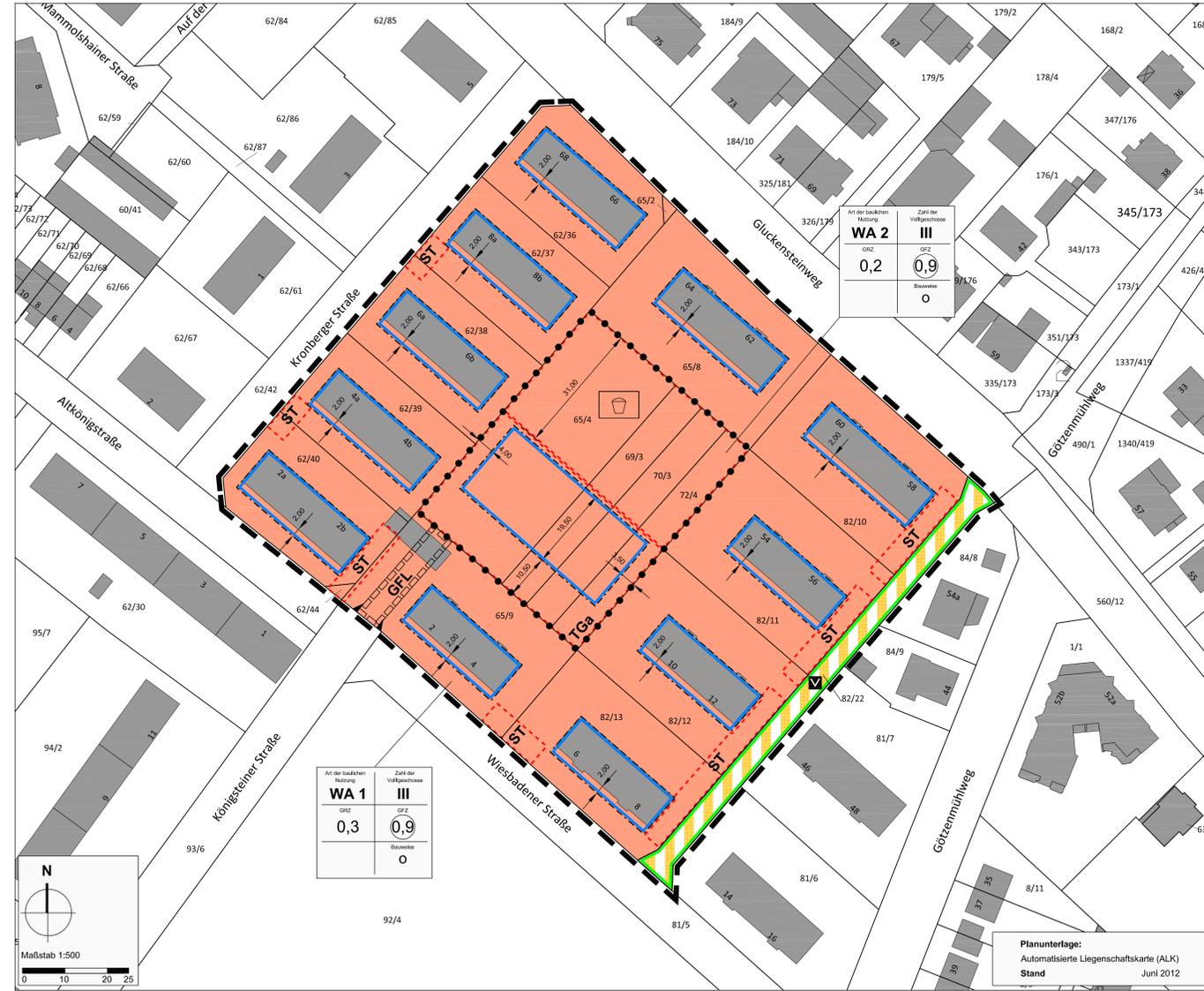


Bebauungsplan Nr. 134 "Kronberger Karree"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

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 Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung / Städtebau eingesehen werden.

Planzeichnerklärung (gemäß PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen 1.1.1
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), siehe textliche Festsetzungen 1.2.1
 - z.B. 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ), siehe textliche Festsetzungen 1.2.2
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.2
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich Tiefgaragen- und -ausfahrt, siehe textliche Festsetzungen 1.6
- Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textliche Festsetzungen 1.5
 - GFZL Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - ST Zweckbestimmung: Stellplätze, siehe textliche Festsetzungen 1.4.1
 - TGa Zweckbestimmung: Tiefgaragen, siehe textliche Festsetzungen 1.4.1
 - Zweckbestimmung: Spielplatz, siehe textliche Festsetzungen 1.4.3
- Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen**
- Lärmpegelbereich II
 - Lärmpegelbereich III
 - Lärmpegelbereich IV
- z.B. LPB II z.B. Lärmpegelbereich II, siehe textliche Festsetzungen 1.9
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- 15 — Maße in Meter, z.B. 15 Meter
 - bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen (BauGB)

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
- Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)**
- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können folgende unter § 4 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden:
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind folgende unter § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**
- 2.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.
- 2.2 **Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse**
- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen, Garagen- und Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.2.2 Garagen- und Stellplätze sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Die Baugrenzen dürfen an den Fassaden der Gebäude durch Teile von Gebäuden auf bis zu 1/5 der Längsseite bis zu 1,00 m überschritten werden.
4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- 4.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind nur Gemeinschaftsanlagen für Spiel und Freizeitanlagen zulässig.
5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 (Flurstücke Nr. 65/4, 69/3, 70/3 sowie 72/4 / Flur 8 / Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe) zu belasten.
6. **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist nur in dem im Plan festgesetzten Bereich an die Wiesbadener Straße anzuschließen.
7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 7.1 Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem u-v-armen Lichtspektrum zulässig.
- 7.2 Im Plangebiet sind zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sowie von Wegen die ausschließlich als Feuerweh- und Rettungszufahrten dienen - nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.
8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 8.1 Die weiter überbauten, noch befestigten Flächen (Grundstücksflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je anfangsangelegte 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum, z.B. gemäß Pflanzliste A (Qualität: Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) anzupflanzen. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern z.B. gemäß Pflanzliste B (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 90 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 8.2 Durch Tiefgaragen unterbaute Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Spielplatzflächen oder Feuerweh- und Rettungszufahrten dienen, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.3 Bei ebenerdigen Stellplätzen, die in fortlaufender Reihe angeordnet sind, ist nach jedem sechsten Stellplatz ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Pflanzliste A) (Qualität: Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 8.4 Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können auf die geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.
9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 9.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgenden Tabelle und in der Planzeichnung „Lärmpegelbereiche“ festgesetzten Lärmpegelbereichen. Die Lärmpegelbereiche werden fassadenbezogen dargestellt.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{res} des Außenbauteils in dB	
	Außenbauteile in Wohnungen, Überdachungsbereiche in Betriebsgaragen und ähnlichen	Balkone und ähnliche
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

9.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

9.3 An den in der Abbildung „Lärmpegelbereiche“ gekennzeichneten Fassaden ist in betroffenen Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, soweit die Räume nicht über andere zulässige zu öffnende Fenster oder Türen verfügen und dadurch eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist.

II Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) Hessischer Bauordnung (HBO)

- 10. Dächer**
- 10.1 **Dachform / Dachneigung**
- Im Plangebiet sind nur flach- bzw. fachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.
- 10.2 **Dachaufbauten**
- Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:
- Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, wenn diese mindestens 1,50 m von der Fassaden- und dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten und eine Höhe von bis zu 1,0 m nicht überschreiten,
 - Betriebstechnisch notwendige Anlagen, Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten, wenn diese mindestens 1,50 m von der Fassaden- und dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten und eine Höhe von bis zu 1,50 m nicht überschreiten,
 - Abluft und Abgasrohre.
11. **Gestaltung baulicher Anlagen**
- 11.1 **Gestaltung der Baukörper**
- 11.1.1 Die Außenwände der Geschosse oberhalb des letzten Vollgeschosses (Stoffgeschosse) müssen an den schmalen Gebäudeseiten wie folgt gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringen:
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um mindestens 2,50 m.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um mindestens 1,50 m.
- 11.1.2 Die Außenwände von Stoffgeschossen müssen sich farblich gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen.
- 11.1.3 Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig.
12. **Einfriedigungen**
- 12.1 Einfriedigungen sind als Strauchhecken, wahlweise mit dahinterliegendem Zaun, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 12.2 Geschlossene Einfriedigungen aus Stein, Beton, Metall, Kunststoffen, Holz o.ä. sind nicht zulässig.
13. **Werbeanlagen**
- 13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stütze der Leistung, für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.
- 13.2 Werbeanlagen sind nur als eigenständige Werbetafeln auf dem Grundstück bis zu einer Höhe von 1,20 m und einer Breite von 1,00 m zulässig.
- 13.3 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
14. **Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig i. S. d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III Pflanzenlisten

- Pflanzliste A - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen**
- Bäume I. Ordnung:
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
 - Salix alba „Fraxi“ - Trauerweide
 - Betula pendula - Gemeine Birke
- Bäume II. Ordnung:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Ulmus carpiniolia - Feld-Ulme
 - Sorbus aria - Mehlebeere
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlebeere
- Obstbaum Hochstämme:**
- Apfel
 - Kirsche
 - Walnuss
 - Birne
- Pflanzliste B - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern**
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartleigler
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crateagus spec. - Weißdorn
 - Euonymus europaea - Pfaffenkirschen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
 - Rosa caesia - Lederblättrige Rose
 - Rosa canina - Hund-Rose
 - Rosa corymbifera - Hecken-Rose
 - Rosa rubiginosa - Wein-Rose
 - Salix caprea - Sal-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

IV Hinweise

- Rückhaltung von Niederschlagswasser**
- Heilquellenschutzgebiet**
- Archäologie**
- Kampfmittel**
- Artenschutz**
- Schutz von Versorgungsleitungen**

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 26.09.2013 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 hiermit ausgesetzt.

Bad Homburg v.d. Höhe

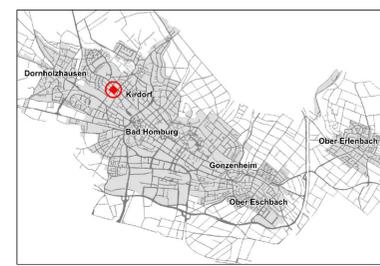
den 27.09.2013

Siegel

gez. Michael Kowalski
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 18.10.2013 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. 134 "Kronberger Karree"