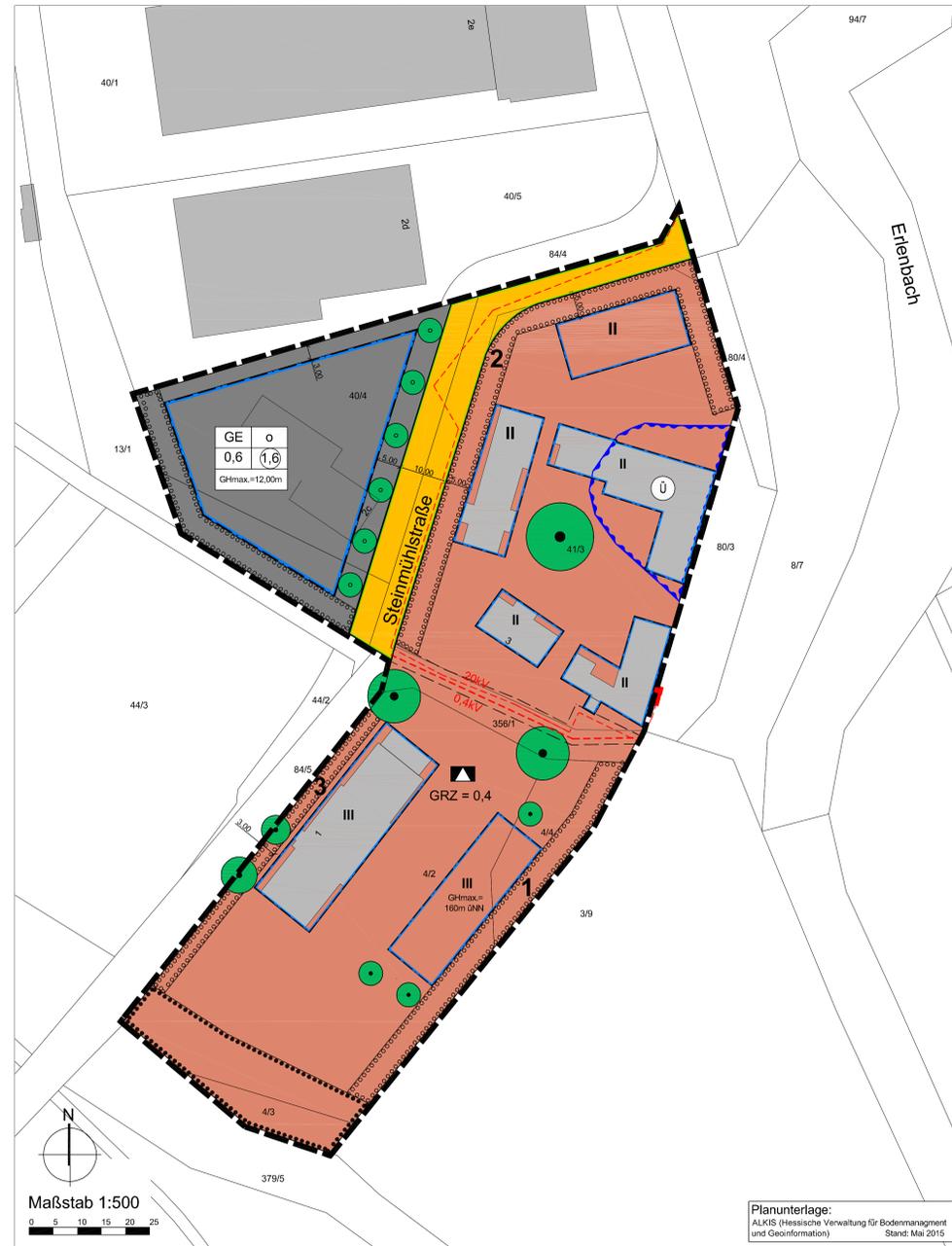


Bebauungsplan Nr. 136 "Steinmühle"



Planzeichenerklärung (PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbliche Bauflächen, siehe textliche Festsetzung I, Nr. 1.1
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzungen I, 2.1
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen I, 2.1
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzungen I, 2.2 und 2.3
- Bauweise, Baugrenze**
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Schule
- Verkehrsräume**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planzeichenerklärung (PlanzV)

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung von Bäumen, siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 5.6
- Anpflanzung von Bäumen, siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 5.7
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 5.5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 5.2 - 5.4
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 6
- Nachrichtliche Übernahme**
- Überschwemmungsgebiet, siehe textliche Festsetzungen II
- Versorgungsleitungen**
- 20kV und 0,4kV

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 172).

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 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 S. 46, 190), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist.

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

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen 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 eingesehen werden.

Textliche Festsetzung (BauGB)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im **Gewerbegebiet** sind von den gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Gewerbetriebe, in denen Personen der Prostitution nachgehen
 - Gewerbetriebe mit einem auf sexuelle Animation und Darstellungen sexueller Charaktere zielenden Angebot
 - Gewerbetriebe mit gewinnorientierten Glücksspielen
 - Keine Schankwirtschaften im Sinne von § 1 Gaststättengesetz

2. **Einzelhandelsbetriebe**, zulässig sind jedoch Verkaufsfächen von Betrieben des produzierenden Gewerbes, wenn die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet und der Einzelhandelsumsatz deutlich untergeordnet ist („Handwerkprivileg“). Dies gilt nicht für Verkaufsfächen für natversorgungsrelevante Sortimente.
- Im **Gewerbegebiet** sind von den gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergrünungsflächen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

2.1 Die zulässige Grundfläche darf im **Gewerbegebiet** durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4), Satz 1 BauNVO soweit überschritten werden, wie dies auf dem Baugrundstück festgesetzten Pflanzflächen zulassen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

2.2 Im **Gewerbegebiet** wird eine maximal zulässige Höhe von 12,0 m für die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Abfuhr- und Abgasrohre von bis zu 2,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, als Bezugspunkt ist die mittlere Anschlusshöhe des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche (Steinmühlstraße) anzunehmen.

2.3 Auf der **Fläche für Gemeinbedarf** wird für das Baufenster mit einer zulässigen Bauabartbarkeit von drei Vollgeschossen der höchste Punkt der baulichen Anlage als maximale Gebäudehöhe in Meter über NN festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Abfuhr- und Abgasrohre von bis zu 2,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Im **Gewerbegebiet** sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Innerhalb der **Fläche für Gemeinbedarf** sind Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungskonzept der Gemeinbedarfsfläche dienen, wie z. Bsp. Fahrrad- und Geräteschuppen, Pavillons, Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, Garagen und Carports für das Unterstellen von Fahrzeugen, die für die Gemeinbedarfnutzung erforderlich sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind im Innenhof der Mühlenanlage „Steinmühlstraße 3“ unzulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

4.1 **Außenbeleuchtung**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur insekten schonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum zu verwenden. Die Ausleuchtung von Grundstücksflächen soll, z.B. durch den Einsatz von Abschirmungen/Blenden, in den unteren Halbraum erfolgen.

4.2 **Oberflächenbefestigung**
Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser besteht, sind neu anzulegende Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen mit wasserdruckunempfindlichen Materialien herzustellen. Als wasserdruckunempfindlich in Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem Abflussbewert von 0,6 oder geringer angesehen.

4.3 **Maßnahmen zum Artenschutz**
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

 - Gehölzrückkante und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen
 - außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebilde vor Beginn von Rodungs- und/oder Bausarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss-, Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen
 - festgesetzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde
 - ggf. wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings durch jeweils zwei Kolonienkästen zu ersetzen
 - ggf. wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldermäusen durch jeweils drei Fiedermäusenkästen zu ersetzen

- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen im Gewerbegebiet**
Die innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einer gestuften, dreireihigen Hecke zu entwickeln. Für die Pflanzfläche gilt je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch und je 100 m² ein Baum. Es sind heimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 / 100 cm aufweisen. Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:
 - Mindeststammumfang (SU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Terrain und
 - mindestens 3mal verpflanzt.
 Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Bestandsgehölze können angerechnet und in die Pflanzung integriert werden.
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen in der Gemeinbedarfsfläche (1 und 2)**
Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen (1 und 2) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu einer mindestens 3 m breiten, zweireihigen Hecke zu entwickeln. Für die Pflanzfläche gilt je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch und je 100 m² ein Baum. Es sind heimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 / 100 cm aufweisen. Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:
 - Mindeststammumfang (SU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Terrain und
 - mindestens 3mal verpflanzt.
 Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Bestandsgehölze können angerechnet und in die Pflanzung integriert werden. Die Pflanzung kann durch maximal drei Zufahrten (jeweils max. 5 m breit) unterbrochen werden.
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen in der Gemeinbedarfsfläche (3)**
Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche (3) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einer einreihigen Hecke zu entwickeln. Für die Pflanzfläche gelten pro laufenden Meter drei Sträucher. Es sind heimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 / 100 cm aufweisen. Die Pflanzung kann durch maximal zwei Zufahrten (jeweils max. 5 m breit) unterbrochen werden.
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Innerhalb der festgesetzten Pflanzungsfläche ist der vorhandene Uferbereich im Sinne einer naturnahen Ufervegetation zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Erhalt von Bäumen**
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Baumaßnahmen sind Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu schützen. Abhängige Bäume sind durch Neupflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen der Vorschlagsliste A zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe über Terrain).
- Anpflanzen von Bäumen**
Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind gemäß Planentwurf und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen (Hochstämme, 2. Wuchsordnung mit schlankem Habitus) der Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten.
Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:
 - Mindeststammumfang (SU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Terrain und
 - mindestens 3mal verpflanzt.
 Abgänge sind gleichweilig zu ersetzen. Die Pflanzscheiben müssen mindestens 6 m² groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² umfassen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf maximal 12 m betragen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die Ver- und Entbortungsträger haben das Recht, die gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

7.1 Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen.

Bereich der GE-Fläche	alle Gebäudefassaden	Lärmpegelbereich IV
Bereich der Gemeinbedarfsfläche	westliche, nördliche und südliche Fassaden der Baufenster entlang der Steinmühlstraße	Lärmpegelbereich IV
	alle übrigen Gebäudefassaden	Lärmpegelbereich III

7.2 Für Schlafräume sind generell schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein zusätzliches Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schallschleimfüller). Der Einbau dieser schalldämmten Belüftungseinrichtungen wird im Lärmpegelbereich IV für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume empfohlen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

7.3 An der Nordseite sowie den seitlichen West- und Ostfassaden eines Gebäudes auf dem nördlichsten Baufeld (nördlich der hofartigen Mühlenanlage Steinmühlstraße Nr. 3) sind offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen die nachts einen höheren Schutzniveau als tagsüber genießen (Wohn- und Schlafräume) ausgeschlossen.

7.4 Für das Gewerbegebiet werden für den Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) folgenden Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 festgesetzt:

LEK tagsüber in dB(A)/m ²	LEK nachts in dB(A)/m ²
65	48

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Betriebsfläche zu berücksichtigen. Die schalldämmenden Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche anzuwenden. Im Bereich der nördlich angrenzenden Gewerbegebietflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 123 sind die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Überschwemmungsgebiet**
Bei der im Plan mit ① gekennzeichneten Fläche handelt es sich um das gemäß § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Erbenbachs. Hier ist ein Hochwasserereignis zu erwarten, welches statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Verbote und gesetzliche Anforderungen im Überschwemmungsgebiet resultieren aus § 78 WHG in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG).

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

- Werbeanlagen**
Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung zum Zwecke der Erwerbung zulässig.
 - Werbeanlagen auf den Dachflächen und über der Traufe oder dem First sind nicht zulässig.
 - Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht oder Bildern, sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrigkeit i. S. d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verbote der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (3) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)**
Niederschlagswasser
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Filetgewässer einzuleiten.
Auf den **Gewerbeflächen** anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Filetgewässer einzuleiten. Vorab ist zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzung dazu führt, dass das Niederschlagswasser schädlich verunreinigt wird. Die Schutzverordnung des Wasserschutzgebietes „Brunnen II, Ober-Erlenbach“ ist zu beachten. Ist weder die Einleitung in ein Filetgewässer noch die ortsnahere Versickerung ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Sammelkanal in der Steinmühlstraße durch den AVOE zu genehmigen.
Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Einleitmengen in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises festzulegen.
- Hinweise**
 - Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Steinmühle“ liegt in der Schutzzone II des qualitativen Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Gemäß der geltenden Schutzverordnung vom 07.02.1929 sind Eingriffe in den Boden über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.
 - Trinkwasserschutzgebiet**
Für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“ hat das Regierungspräsidium Darmstadt ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III dieses Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietverordnung lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in bestimmten Ausnahmefällen zu. Diesbezüglich wird auf § 4 (Verbote in der Zone III) der o.g. Schutzverordnung verwiesen. Das Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erteilt ist (siehe Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 12011, S. 10).
 - Schmutzwasser**
Die Einleitung von Schmutzwasser in den Sammelkanal des Abwasserverbands Oberes Erbenbachtal (AVOE) ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit dem AVOE abzustimmen.
 - Denkmalschutz - Bodendenkmale**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden so sind diese gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).
 - FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“**
In 25 - 120 m Abstand befindet sich im Osten des Geltungsbereichs das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“. Das Gebiet dient dem Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten. Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Naturschutzbehörde anlass- und vorhabenbezogen im Einzelfall FFH-Verpflichtungen oder Verträglichkeitsprüfungen zum Schutz des FFH-Gebietes anordnen kann.
 - Schutz von Versorgungsleitungen**
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen.
 - Kampfmittel**
Die Auswertung vorliegender Kriegesflugbilder 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 118 unverzüglich zu verständigen.
 - Sonstige Satzungen**
Auf die Satzungen (Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung u.a.) der Stadt Bad Homburg in den jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.

IV. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)

- Werbeanlagen**
Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung zum Zwecke der Erwerbung zulässig.
 - Werbeanlagen auf den Dachflächen und über der Traufe oder dem First sind nicht zulässig.
 - Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht oder Bildern, sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrigkeit i. S. d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verbote der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (3) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)**
Niederschlagswasser
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Filetgewässer einzuleiten.
Auf den **Gewerbeflächen** anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Filetgewässer einzuleiten. Vorab ist zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzung dazu führt, dass das Niederschlagswasser schädlich verunreinigt wird. Die Schutzverordnung des Wasserschutzgebietes „Brunnen II, Ober-Erlenbach“ ist zu beachten. Ist weder die Einleitung in ein Filetgewässer noch die ortsnahere Versickerung ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Sammelkanal in der Steinmühlstraße durch den AVOE zu genehmigen.
Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Einleitmengen in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises festzulegen.
- Hinweise**
 - Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Steinmühle“ liegt in der Schutzzone II des qualitativen Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Gemäß der geltenden Schutzverordnung vom 07.02.1929 sind Eingriffe in den Boden über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.
 - Trinkwasserschutzgebiet**
Für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“ hat das Regierungspräsidium Darmstadt ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III dieses Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietverordnung lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in bestimmten Ausnahmefällen zu. Diesbezüglich wird auf § 4 (Verbote in der Zone III) der o.g. Schutzverordnung verwiesen. Das Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erteilt ist (siehe Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 12011, S. 10).
 - Schmutzwasser**
Die Einleitung von Schmutzwasser in den Sammelkanal des Abwasserverbands Oberes Erbenbachtal (AVOE) ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit dem AVOE abzustimmen.
 - Denkmalschutz - Bodendenkmale**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden so sind diese gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).
 - FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“**
In 25 - 120 m Abstand befindet sich im Osten des Geltungsbereichs das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“. Das Gebiet dient dem Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten. Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Naturschutzbehörde anlass- und vorhabenbezogen im Einzelfall FFH-Verpflichtungen oder Verträglichkeitsprüfungen zum Schutz des FFH-Gebietes anordnen kann.
 - Schutz von Versorgungsleitungen**
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen.
 - Kampfmittel**
Die Auswertung vorliegender Kriegesflugbilder 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 118 unverzüglich zu verständigen.
 - Sonstige Satzungen**
Auf die Satzungen (Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung u.a.) der Stadt Bad Homburg in den jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.

V. Pflanzenlisten

- VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und Standortgerechte Bäume**
- | | |
|---------------|-----------------------|
| Feld-Ahorn | - Acer campestre |
| Berg-Ahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Silber-Ahorn | - Acer platanoides |
| Hänge-Birke | - Betula pendula |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Walnuss | - Juglans regia |
| Zitter-Pappel | - Populus tremula |
| Süß-Kirsche | - Prunus avium |
| Elmbaum | - Prunus communis |
| Trauben-Eiche | - Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | - Quercus robur |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Spielfähig | - Sorbus domestica |
| Elbschnee | - Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | - Tilia cordata |
| Sommer-Linde | - Tilia platyphyllos |
| Feld-Ulm | - Ulmus carpiniifolia |

- VORSCHLAGLISTE B - Einheimische und Standortgerechte Sträucher**
- | | |
|----------------------|----------------------|
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | - Cornus mas |
| Roter Hartnagel | - Cornus sanguinea |
| Hassel | - Corylus avellana |
| Weißdorn | - Crataegus spec. |
| Pflanzhülchen | - Euonymus europaea |
| Liguster | - Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Süß-Kirsche | - Prunus avium |
| Traubenkirsche | - Prunus padus |
| Lederblättrige Rose | - Rosa caesia |
| Hunds-Rose | - Rosa canina |
| Hecken Rose | - Rosa corymbifera |
| Wien-Rose | - Rosa rubiginosa |
| Sak-Wald | - Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Gewöhnl. Schneeball | - Viburnum opulus |
| Wolfliger Schneeball | - Viburnum lantana |

- VORSCHLAGLISTE C - Arten Für die Anpflanzung einer Laubholzhecke**
- | | |
|---------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | - Acer campestre |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | - Cornus mas |
| Liguster | - Ligustrum vulgare |

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 15.12.2016 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 ausfertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe
den 16.12.2016 (Siegel)

gez.
Alexander Hejles
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 23.12.2016 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. 136

"Steinmühle"

Fachbereich Stadtplanung § 10 BauGB



Bad Homburg v.d.Höhe

Bad Homburg v.d.Höhe