



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (max.)	IV								
Grundflächenzahl	0,8*	0,8*	0,6	0,6	0,6	0,8*	0,8*	0,8*	0,6
Geschossflächenzahl	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Gebäudehöhe (m) max.	20,0	20,0	20,0	18,0	20,0	18,0	20,0	20,0	20,0
Traufhöhe (m) max.	16,0	16,0	16,0	14,5	16,0	14,5	16,0	16,0	16,0

*vgl. Textfestsetzung 1.4

Definition Traufhöhe:
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schräglinien zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerkes und der Dachhaut des letzten Vollgeschosses über dem Anschnitt des vorhandenen Geländewassers zu verstehen.

- Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist das vorhandene Geländeeiveau.
- Verkehrsfläche
 - Wasserfläche
 - Überschwemmungsgebiet des Dornbachs
 - Heilquellenschutzgebiet Zone C
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von standortgerechten Bäumen
 - elektrische Freileitung 110 KV
 - Schutzstreifen der 110 KV Leitung der AG für Energiewirtschaft Bad Homburg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Einzelhandel

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeiteten Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsstelle nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

1.2 Ausschluss von Nutzungen

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsaltern ausgeschlossen.

1.3 Gliederung gemäß § 1 BauNVO

In den Gewerbegebieten GE4 und GE5 sind die Nutzungen nach § 8 (2) 2 BauNVO – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände – nur zulässig, sofern sie einem in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Dabei darf die Gebäudehöhe der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände nur einen untergeordneten Teil der überbauten Fläche des jeweiligen Gewerbebetriebes einnehmen.

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3a, GE3b und GE3c sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände im Sinne des § 8 (2) 2 BauNVO zulässig. In GE3 und GE3a sind zudem ausnahmsweise Aushäuser und Klei-Werkstätten zulässig.

Gliederung nach dem flächenbezogenen Schallleistungspegel:

In dem Industriegebiet GI ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 65 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 50 dB(A)/qm einzuhalten.

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3a, GE3b, GE3c und GE5 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 55 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 40 dB(A)/qm einzuhalten.

Im Gewerbegebiet GE4 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 60 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 45 dB(A)/qm einzuhalten.

1.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) 3 BauNVO

In den Bereichen GI, GE1, GE4 und GE5 darf über die Regelung des § 19 (4) 2 hinaus - die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.5 Ermittlung der Geschosfläche gemäß § 20 (3) BauNVO

Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind zudem die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

2.1 Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Stellplätzen

Auf privaten Stellplätzen sind Pflanzstellen oder -streifen anzulegen. Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Empfohlene Laubbäume:

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Tilia cordata - Winterlinde

B) Festsetzungen gem. § 87 HBO

1. Dachaufbauten

In dem Industriegebiet GI sind Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmsweise können zwingend erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u.a.) zugelassen werden. Dabei ist ein begründeter Nachweis zu erbringen, daß eine technische Lösung ohne Dachaufbauten nicht möglich ist.

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind technische Aufbauten auf den Dachflächen unzulässig. Hieran ausgenommen sind funktionsbedingte Abgas- bzw. Abluftschächte bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sowie Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von max. 0,75 m.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden in den Gewerbegebieten sind in Abständen von max. 30 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Fassaden und Materialien, farblich abgestimmte Regenergiele, Rankgerüste).

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Datum	gezeichnet/ geändert	Datum	gezeichnet/ geändert
08.11.2000	SS Schmidt	26.11.2000	SS Schmidt
20.12.2000	SS Schmidt	18.02.2002	SS Schmidt
08.01.2001	E.Br. Brühl	15.04.2002	SS Schmidt
23.04.2001	SS Schmidt		
17.07.2001	SS Schmidt		

Datum	geprüft Zeichner	Datum	geprüft Planer
08.11.2000	SS Schmidt	08.11.2000	Ke Kempf
20.12.2000	SS Schmidt	20.12.2000	MR Rech
08.01.2001	E.Br. Brühl	08.01.2001	Ke Kempf
23.04.2001	SS Schmidt	23.04.2001	MR Rech
17.07.2001	SS Schmidt	17.07.2001	MR Rech
26.11.2001	SS Schmidt	26.11.2001	MR Rech
18.02.2002	SS Schmidt	18.02.2002	MR Rech
15.04.2002	SS Schmidt	15.04.2002	MR Rech

Datenname: Bbh172d3.dwg
Katastergrundlage: ALK Stand September 2000

Maßstab 1:1000

TEXTFESTSETZUNGEN

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 (1) HBO sind standortgerechte Bäume oder Hochstamm-Obstbäume sowie standortgerechte Sträucher zu verwenden. Empfohlene Bäume und Sträucher:

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus avellana - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn	Quercus robur - Stieleiche
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa rugosa - Rosen
Prunus avium - Vogelkirsche	Rosa canina - Himbeere
Quercus robur - Stieleiche	Rosa rubiginosa - Rosen
Prunus/Malus spec. - hochstämmige Obstbäume in Sorten	

5. Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l/m² bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser und als Lüftungswasser in Zisternen verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist über einen Überlauf in die Kanalisation abzulassen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit großer Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

C) Hinweise

1. Altabtragungen

Im Bereich der im Plangebiet befindlichen Altabtragung „ehemalige Bahntrasse“ sind aufgrund der Erfüllung unbekannter Inhalte bei einer künftigen Bebauung Setzungen nachzueingrenzen. Vor einer Bebauung dieser Verdachtsfläche im Bereich der Flur 21, Flurstücke Nr. 163/3, 163/4, 163/5, 111/5 und 111/7 sollen daher vorläufige Untersuchungen über die Stärke der Bodenverhältnisse und die Art der angelegten Materialien durchgeführt werden. Auch ist vor einer Bebauung des Regenergiepavillon Damstadt, Abt. Städtisches Umweltamt Wiesbaden zu beteiligen.

2. Altstandorte

Im gesamten Plangebiet ist mit Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens zu rechnen, insofern können im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen jeglicher Art, die in den Boden eingreifen, Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung kontaminierten Flächen erforderlich werden. Vor einer Bebauung sollen vorläufige Umwelttechnische Untersuchungen zur Nutzung und zur Erregungsfrage von Bodenmaßstäben durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 11.06.1992
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 17.02.1997 bis 19.03.1997 bekanntgemacht am

bekanntgemacht in der Taunuszeitung, Frankl. Rundsch., Taunuskurier am: 14.07.92 am: 14.07.92 am: 15.07.92

Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom bis

1. Entwurfsbeschluss am 17.05.2001 (Offenlegungsbeschluss) am 06.08.2001 bis 10.09.2001 bekanntgemacht am 27.07.01 FR am 27.07.01 FR

2. Entwurfsbeschluss am 31.01.2002 (Offenlegungsbeschluss) am 13.03.2002 bis 27.03.2002 bekanntgemacht am 04.03.02 TZ am 05.03.02 FR

3. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss) am bekanntgemacht am bis

4. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss) am bekanntgemacht am

Satzungsbeschluss am 16.06.2002 Bestätigung der Verfahrensvermerke den 28.06.2002

gez. Wolters
Oberbürgermeister

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

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Bad Homburg v.d.Höhe Liegenschaftsamt FB Stadtplanung
24.06.02
gez. Schwerak
(F. Schwesik)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.06.2002 in der Taunuszeitung am 28.06.2002 in der Frankfurter Rundschau rechtskräftig ab 28.06.2002

den 28.06.2002
gez. Wolters
Oberbürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt Bad Homburg v.d.H.

Bebauungsplan Nr. 17

"Büro- und Gewerbepark Mitte"

- westlicher Teil -

Kernstadt

Planbearbeitung
Dipl.-Ing. Monika Rech
Dipl.-Geogr. Patrick Kempf

Stand 15.04.2002

Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt SRL
Planungsbüro für Siedlung und Landschaft

Büro: Alte Chaussee 4
35614 Altdorf
Telefon: 06443 69004-0, Fax: -34
eMail: info@bruno-koch.de

bruno koch