



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 1990) UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

GI Industriegebiete

SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

	GE5a	GE6	GI	SO
Zahl der Vollgeschosse (max.)	IV	IV	IV	IV
GRZ	0,8*	0,8*	0,8*	0,6
GFZ	2,0	2,0	2,0	2,0
Gebäudehöhe (m) max.	20,00	20,00	20,00	20,00
Traufhöhe (m) max.	16,00	16,00*	16,00	16,00

*vgl. Textfestsetzung I A 1.4
*vgl. Textfestsetzung I A 1.6

Definition Traufhöhe:
Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut des letzten Vollgeschosses über dem Anschnitt des vorhandenen Geländeneiveaus zu verstehen. Bei Flachdächern ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika anzusetzen.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist das vorhandene Geländeneiveau.

vgl. I E 5

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
- ggf. zugleich Abgrenzung der Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 1990) UND FESTSETZUNGEN

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 Dornbachrenaturierung, vgl. Textfestsetzung Nr. I A 2.1 und 3.2

PF1 Pflanzfläche 1, vgl. Textfestsetzung Nr. I A 3.1 und 3.2

PF2 Pflanzfläche 2, vgl. Textfestsetzung Nr. I A 3.1 und 3.2

PF3 Pflanzfläche 3, vgl. Textfestsetzung Nr. I A 3.1 und 3.2

6. Sonstige Planzeichen

Gf Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

gf Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zu belastende Flächen, vgl. Textfestsetzung Nr. I A 3.1.4

Höhenpunkt, vgl. I E 5
Die eingetragenen Höhenpunkte beziehen sich auf Normal Null (NN).

7. Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebiet des Dornbaches, vgl. I F 2

TEXTFESTSETZUNGEN

HINWEIS:
Die von der vorliegenden 1. Änderung betroffenen Textfestsetzungen sind nachstehend unter I aufgeführt. Die weiterhin unverändert für das Plangebiet geltenden Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ – westlicher Teil – sind als übernommene Textfestsetzungen unter II aufgeführt.

I. TEXTFESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1.1 s. II übernommene Festsetzung

1.2 s. II übernommene Festsetzung

1.3 Gliederung gemäß § 1 BauNVO
Gliederung nach der Art der Nutzung
Im Gewerbegebiet GE5a sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 (2) 2 BauNVO zulässig.
Gliederung nach dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)
Im Gewerbegebiet GE5 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 45 dB(A)/m² einzuhalten.
Im Gewerbegebiet GE5a ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 55 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 40 dB(A)/m² einzuhalten.

s. I E 6 Hinweise

1.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) 3 BauNVO
In den Bereichen GE6, GE5a und GI darf 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 abzüglich der jeweiligen Pflanzflächen PF1 und PF3 überschritten werden.

1.5 s. II übernommene Festsetzung

1.6 Traufhöhen
Im GE6 östlich der Industriestraße kann bei einer Gebäudelänge ab 60 m die Traufhöhe dort gemessen werden, wo das vorhandene Gelände im Anschnitt mit dem Gebäude am höchsten liegt.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 16 BAUGB I. V. M. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

2.1 Dornbachrenaturierung (M1)

2.1.1 Der Dornbach ist zu renaturieren und naturnah zu gestalten. Im westlichen Teilabschnitt sind die Ufer- und Sohlverbauungen zu rekonstruieren. Der verrohrte östliche Teilabschnitt ist offen zu legen. Das Gewässerprofil ist durch Brechen der Böschungskanten abschnittsweise aufzuweiten.

TEXTFESTSETZUNGEN

2.1.2 An den Uferböschungen sind in unregelmäßigen Abständen Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestehende heimische Ufergehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Entlang der Uferböschungen sind sukzessive Hochstaufenfluren und Fließgewässeröhrte zu entwickeln.

2.1.3 Innerhalb der Bachparzelle ist eine Fußgängerbrücke zur Überquerung des Dornbaches zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB

3.1 Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3

3.1.1 Die Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3 sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Flächen PF1 und PF3 sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Die Fläche PF2 ist mit einem Flächenanteil von 50 % mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

3.1.2 Innerhalb der Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3 ist die Anlage eines Fußweges bis zu einer Breite von 1,0 m in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

3.1.3 Die Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3 sind von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten. Eine Unterbauung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 (4) Nr. 3 BauNVO (z.B. Tiefgaragen) ist unzulässig.

3.1.4 Innerhalb der Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3 ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe festgesetzt.

3.2 Gehölzerhaltung
Für die nach Ziffer 2.1.2 und 3.1.1 zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze gilt: Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Gehölze, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch gleichartige Nachpflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

3.3 Dachbegrünung
Bei Hauptgebäuden sind die Flächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung zu mindestens 70% extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 81 (4) HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

1. Dachaufbauten
Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in Bezug auf die Oberkante Rohkonstruktion der letzten Geschossdecke zulässig. Sie müssen mind. 3,0 m hinter die Fassadenfläche des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und zu allen Seiten einheitlich eingehaust sein. Abluft- bzw. Abgasrohre sind von diesen Regelungen ausgenommen.

2. Dachformen
Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.

3. s. II übernommene Festsetzung

4. s. II übernommene Festsetzung

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen und müssen vollständig innerhalb der Fassadenfläche angebracht werden.
Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Wechsel- Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sowie Lichtquellen, die Richtung Himmel gebündeltes oder konzentriertes Licht abstrahlen
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

C) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 42 (3) HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

1. s. II übernommene Festsetzung

D) ANLAGE: PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Bachufergehölze

Alnus glutinosa	Schwarzzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Sieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2: Heimische Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Esche	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Sieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 3: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

E) HINWEISE

1. Dachbegrünung
Für eine erfolgreiche Dachbegrünung ist sicherzustellen, dass der Begrünungsaufbau fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. In diesem Zusammenhang wird neben dem Normenwerk des Landschaftsbaus auf die „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ hingewiesen.

2. Altstandorte
In der Altflächendeckelung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist für die nachstehende Altlast nach der Status als „Altlastenverdächtige Fläche“ eingetragen, da eine Bewertung der bereits abgetroffenen Gebäude fehlt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Regierungspräsidium, Abteilung Umweltamt Wiesbaden, einzuschalten.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.000-000.015	Industriestr. 3	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 10 und 15

* Die „Industriestraße“ wurde im Januar 2009 in „Justus-von-Liebig-Straße“ umbenannt.

3. Stellplatzsatzung
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

4. Dornbachrenaturierung
Die geplanten Maßnahmen zur Dornbachrenaturierung bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Sämtliche Maßnahmen (Planung und Unterhaltung) im Zusammenhang mit der Renaturierung des Dornbaches sind mit dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Am Beginn der Dornbachverrohrung neben dem PIV-Gebäude Industriestraße 3 befindet sich eine Betonplatte, unter der eine Gasleitung an der Seite des Bachprofils befestigt ist. Im Rahmen der Abbrucharbeiten dieser Betonplatte ist für den Schutz der Gasleitung zu sorgen.

5. Höhenpunkte
In einigen Grundstücksbereichen des Plangebietes wurde das Gelände aufgrund von Abbruch- und Aushubarbeiten stark verändert. Dort, wo das ursprünglich vorhandene Gelände noch erkennbar ist, wurden Höhenpunkte bestimmt und in die Planzeichnung eingetragen.

TEXTFESTSETZUNGEN

6. Schallschutz
Grundlage der Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ist die ungehinderte und verlustlose Ausbreitung nach allen Seiten oberhalb des Bodens in den oberen Halbräumen ($\Delta\sigma=2\pi r^2$), d.h. ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfung durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen oder Reflexionen.
Die Anforderung gemäß der Festsetzung ist erfüllt, wenn der Schall-Leistungspegel (LWA) des Betriebes oder der Anlage den dem Betriebsgrundstück bzw. der Anlagenfläche entsprechenden zulässigen immissionswirksamen Schall-Leistungspegel (LWA, zul) nicht überschreitet. Er errechnet sich wie folgt:
$$LWA, \text{ zul} = [IFSP + 10 \lg F] \text{ dB(A)}$$

mit F = Fläche der Anlage in m²
Die Anforderungen gelten auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Betriebes oder der Anlage (beurteilt nach der TA Lärm) das dem Betriebsgrundstück bzw. der Anlagenfläche entsprechende anteilige Immissionskontingent (IK) nicht überschreitet. Es errechnet sich wie folgt:
$$IK = [LWA, \text{ zul} - 20 \lg s - 8] \text{ dB(A)}$$

mit s = Entfernung von Betriebsgrundstück bzw. von der Anlagenfläche (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m.
(Falls der halbe Abstand zwischen der emittierenden Grundfläche und dem Immissionsort kleiner ist als die größte Längenausdehnung der Grundfläche, ist diese in genügend kleine Teilflächen zu unterteilen, von denen jede einzelne dem Abstandskriterium (lmax < 0,5 s) genügt.)
Schallpegelerhöhungen oder –minderungen, die sich durch besondere Abstrahlungs- oder Ausbreitungsverhältnisse oder durch gezielte Maßnahmen (z.B. Abschirmung) auf dem Ausbreitungsweg ergeben, sind beim Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente zu berücksichtigen.

7. Ordnungswidrigkeiten
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt gemäß § 213 BauGB ordnungswidrig.
Ordnungswidrig im Sinne des § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboden der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

F) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind zu beachten. Die Schutzgebietsgrenzen sind aus der o.g. Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

2. Überschwemmungsgebiet
Ein kleiner Teil des Plangebietes am westlichen Rand befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Dornbaches.
Hinweis: Bei der eingetragenen Überschwemmungsgebietsgrenze handelt es sich um eine vorläufige Festlegung. Maßgeblich ist die nach Abschluss des Feststellungsverfahrens festgelegte Überschwemmungsgebietsgrenze. Im Übrigen sind die für Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 13 ff. des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geltenden Regelungen zu beachten.

3. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lange Meile 1“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 15.03.1974 sind zu beachten.

II. ÜBERNOMMENE TEXTFESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „BÜRO- UND GWERBEPARK MITTE“ – WESTLICHER TEIL –

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 Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche 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 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.5 Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind zudem die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 81 (4) HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

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

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Zur Pflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 (1) HBO sind standortgerechte Bäume oder Hochstamm-Obstbäume sowie standortgerechte Sträucher zu verwenden. Empfohlene Bäume und Sträucher:
Bäume:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus/Malus spec. - hochstämmige Obstbäume in Sorten
Sträucher:
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Crataegus spec. - Weißdorn
Rosa canina/R. tomentosa/R. rubiginosa - Rosen

C) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 42 (3) HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

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

geprüft: 27.02.2009, M. Rech
Dateiname: bbbge245.dwg
Stand der ALK: 09.2007
Blattgröße: 114 cm x 60 cm
erstellt mit: StadtCAD 9
basierend auf: AutoCAD Map 2009

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 28.03.2009... als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v.d. Höhe
den 31.03.2009.....
LS gez. Dr. Ursula Jungherr
Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 02.04.2009... 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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Büro- und Gewerbepark Mitte" – westlicher Teil –

Fachbereich Stadtplanung Stand: § 10 (1) BauGB

geprüft: 27.02.2009, M. Rech
Dateiname: bbbge245.dwg
Stand der ALK: 09.2007
Blattgröße: 114 cm x 60 cm
erstellt mit: StadtCAD 9
basierend auf: AutoCAD Map 2009

PlanungsbüroKoch
Dipl.-Ing. Bruno Koch
Städtebauarchitekt SRL
Alte Chaussee 4, 35614 Alßar
Info@pbkoch.de
www.pbkoch.de

Planbearbeitung
Dipl.-Ing. M. Rech

Dipl.-Ing. Bruno Koch
Städtebauarchitekt SRL
Alte Chaussee 4, 35614 Alßar
Info@pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
Info@pbkoch.de