



STADT BAD HOMBURG V.D.H.

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

2. ÄNDERUNG

"WESTLICH DER FRIEDBERGER STR."

Mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB₁₋₃ Besonderes Wohngebiet, gegliedert
 - z.B. 07 Geschosflächenzahl
 - z.B. 03 Grundflächenzahl
- GR Grundfläche der baulichen Anlagen
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung
- Δ/DH Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH Doppelhäuser zulässig d.h. Doppelhaushälfte je Baugrundstück
- Baugrenze
- Grenzen unterschiedlicher Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Fläche mit Geh- und Leitungsrechten
- Pflanzgebiet für einen Laubbaum
- private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Garagen/Stellplätze
- Flächen ohne St/Ga und ohne Nebenanlagen
- F_{min} Mindestgrundstücksgrößen
- B_{min} Mindestgrundstücksbreite
- TH_{max} Traufhöhe, maximal über HL, ansonsten über Geländemittelhöhe
- ← Finstrichung
- HL Höhenlage in Metern über Normal Null, Oberkante EG Fertigfußboden
- △ Zufahrt
- ☀ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ☀ private Grünfläche, Zweckbestimmung „Streuobst“

Hinweis:

Der Planbereich befindet sich in Zone C des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 7.3.1991 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.H. Der Landrat des Hochtaunuskreises
den 7.3.1991. *faul*
Vom Direktor

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.01.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 05.12.1989
Im Taunus-Kurier am 05.12.1989
In der Frankfurter Rundschau am 05.12.1989

Bad Homburg v.d.H. Der Magistrat
den 04.08.1992. *gez. Weber*
Weber
Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 30.10.1989 bis 31.12.1989 beteiligt

Bad Homburg v.d.H. Der Magistrat
den 04.08.1992. *gez. Weber*
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.02.1991 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurde vom 25.03.1991 bis 30.04.1991 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 15.03.1991
Im Taunus-Kurier am 13.03.1991
In der Frankfurter Rundschau am 13.03.1991

Bad Homburg v.d.H. Der Magistrat
den 04.08.1992. *gez. Weber*
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.08.1992 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Bad Homburg v.d.H. Der Magistrat
den 04.08.1992. *gez. Weber*
Weber
Stadtrat

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 13.11.1992.
Az. IV/34-6104/01-Bad Homburg-St.
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrag: *gez. Gross*

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und wird gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.

Bad Homburg v.d.H. Der Magistrat
den 10.12.1992. *gez. Weber*
Weber
Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in der Taunus-Zeitung am 10.12.1992
Im Taunus-Kurier am 10.12.1992
In der Frankfurter Rundschau am 10.12.1992
Der Bebauungsplan ist somit am 10.12.1992 rechtsverbindlich geworden.



Kirdorf

Maßstab 1:500

Satzung

Art der Nutzung:

- Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen des § 3 (3) BauVO nicht zulässig.
- Im besonderen Wohngebiet 1 - WB 1 - sind nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Im besonderen Wohngebiet 2 - WB 2 - sind nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Läden
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Im besonderen Wohngebiet 3 - WB 3 - sind unzulässig:
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- In den besonderen Wohngebieten (WB 1 bis 3) sind die Ausnahmen des § 4 a (3) BauVO nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauVO nicht zulässig

Maß der Nutzung

- Ausnahme:

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bzw. GRZ kann im Einzelfall bis 10 qm zugelassen werden, wenn die allgemeine Zielsetzung (Errichtung von Einfamilienhäusern oder Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 WE) gewahrt bleibt.

Überschreitungen von sonstigen Bauteilen sind bis 1,50 m zulässig, wenn dieser Überschreitung zumindest eine entsprechende Unterschreitung auf der anderen Seite gegenübersteht. Die Baulinie des Treppenhauses darf die durch das Vorhaben tatsächlich gebildete Baugrenze lediglich um max. 1,00 m überschreiten. Dabei muß die allgem. Zielsetzung des B-Planes gesichert sein.

Berechnung der GRZ

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind dann nicht auf die zulässige Grundfläche bzw. GRZ anzurechnen, wenn die ersten 30 m ab der Friedberger Straße als max. 4 m breiter Pflasterstreifen ausgebildet wird und die gesamte Pflasterfläche mit einem wasserdurchlässigen Ober- und Unterbau erstellt wird.

Berechnung der GRZ

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen mit den zu ihnen gehörenden Treppenträumen, einschließlich ihrer Umfassungswände, werden bei Berechnung der zulässigen Geschosfläche eingerechnet.

Besondere bauliche Vorkehrungen

Bei der Errichtung oder bei Veränderung der Gebäude entlang der Friedberger Straße sind aufgrund der Lärmbelastung durch die Straße bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. schalldämmende Fenster, Grundrissgestaltung) vorzunehmen.

Bauweise

- Die abweichende Bauweise ist als einseitige Grenzbebauung festgelegt.

Stellplätze und Garagen

12. Stellplätze und Garagen (entsprechend § 12 BauVO) sind nur auf den zugeordneten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig, darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. (Dies gilt nicht für WB1).

- Die im reinen Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Flächen für St + Ga sind zu je 1/4 den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen des WR zuzuordnen.
- Die Dachneigung im reinen Wohngebiet - nicht für Nebenanlagen und Garagen - beträgt 30 bis 40 Grad. Die Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet beträgt 35 bis 40 Grad. Im WB 3 beträgt die Dachneigung 25 bis 30 Grad.

Grünfestsetzungen

- Auf der mit Streuobst bezeichneten Fläche sind Obstbäume - Malus- als Hochstamm, 80 Stück je Hektar, zu pflanzen.
- Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist zwischen den Gebäuden des WA/WR-Gebietes und der Streuobstfläche unzulässig.
- Pflanzgebot Laubbaum

An dem mit einem Pflanzgebot - Laubbaum - benannten Standort ist je ein Sorbus aucuparia (Vogelbeere) als Hochstamm (Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu erneuern. Alternativ sind andere heimische mittelgroße Laubbäume zulässig.

Private Verkehrsflächen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen zum Anschluß der überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet an die öffentlichen Verkehrsflächen. Auf den Flächen mit lediglich Geh- und Leitungsrechten ist das Befahren mit KFZ unzulässig.

über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 - 2. Änderung - "Westlich der Friedberger Straße" der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe/ Stadtteil Kirdorf

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 395) in der Fassung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. 1981 S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 - 2. Änderung - westlich der Friedberger Straße der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe identisch.

§ 2 Die zulässige Dachform für Wohngebäude ist das Satteldach.

Die Dachneigung im reinen Wohngebiet - nicht für Nebenanlagen und Garagen - beträgt 30 bis 40 Grad. Die Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet beträgt 35 bis 40 Grad. Im WB 3 beträgt die Dachneigung 25 bis 30 Grad.

Stehende Giebel und Zwergegiebel sind bis zu 2/3 der Länge der betreffenden Gebäudeseite zulässig, soweit sie mindestens 0,5 Meter vom First und von der Traufe entfernt angelegt sind.

Drempel bis zu einer Höhe von 0,4 Meter sind zulässig. In den Bereichen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist und dieses zweite Geschos als Dachgeschos errichtet wird, ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig (die max. Traufhöhe ist zu beachten).

§ 6 Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 Meter (die maximale Traufhöhe ist zu beachten).

§ 7 Nebenanlagen und Garagen haben ein geneigtes Dach mit einer maximalen Traufhöhe von 2,5 Metern. Die Dachneigung beträgt bis 30 Grad.

§ 8 Die Dachflächen der Nebenanlagen und Garagen sind zu begrünen.

§ 9 Befreiungen

(1) Von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und begründeten Antrag befreit werden, wenn

- die städtebauliche Zielsetzung, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 - 2. Änderung, westlich der Friedberger Straße - und das mit der Gestaltungssatzung bezweckte Stadtbild erfüllt wird,

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder

- die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- Abatz 1, 2 und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

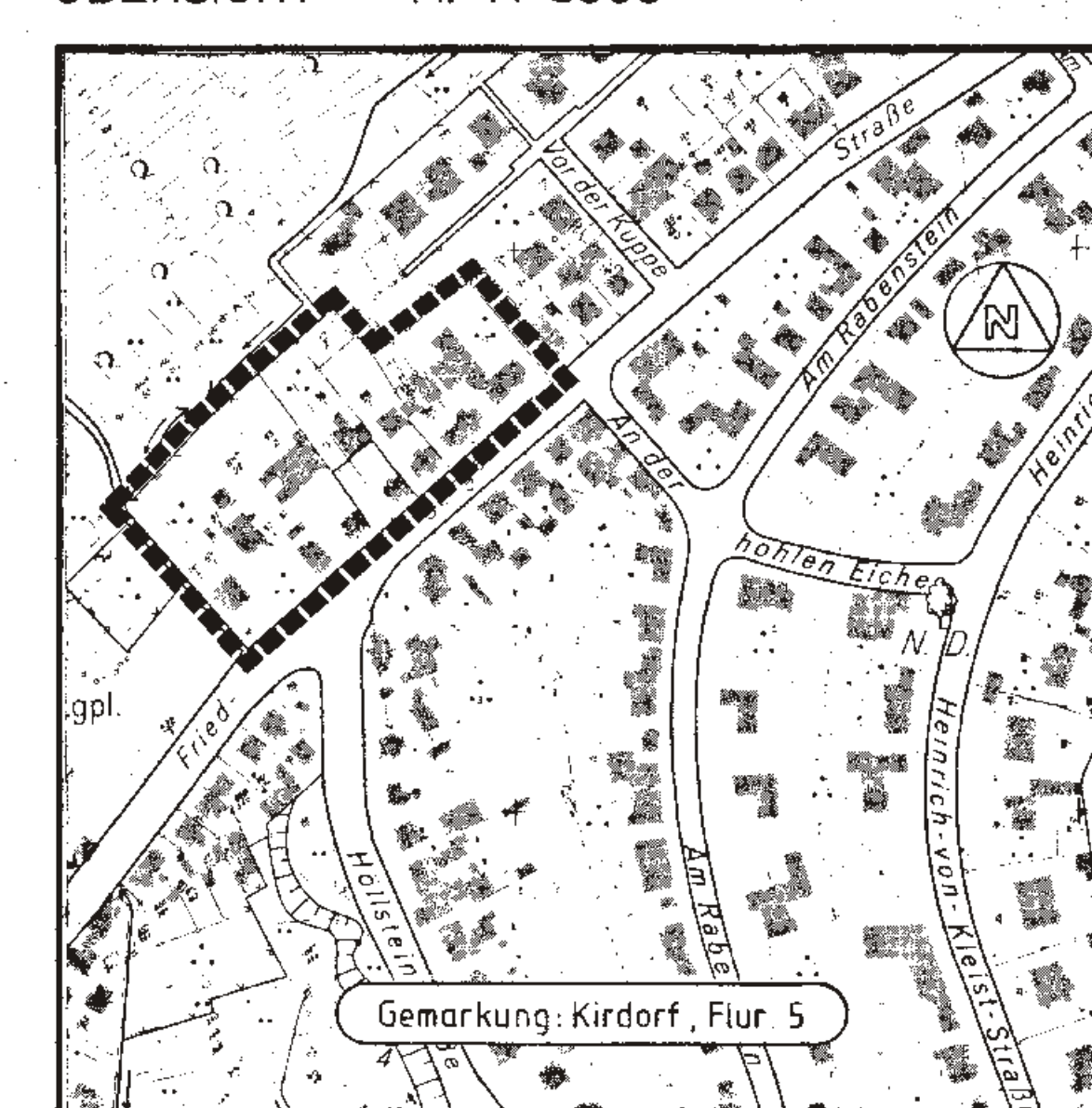
- Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet, Ausnahmen auch unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden, um die mit der Vorschrift von der Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgte Zwecke zu erfüllen oder zu wahren, oder wenn der Antragsteller die Einschränkung beantragt oder mit ihr einverstanden ist.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den in den §§ 2 bis 8 getroffenen Anordnungen zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden.

ÜBERSICHT M. 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR.18

2.ÄNDERUNG

"WESTLICH DER FRIEDBERGER STR."

FASSUNG VOM: 24.03.1992

DEZERNAT IV STADTPLANUNGSAMT
gez. Weber *gez. Lotz*
(WEBER) (DIPL.-ING. LOTZ)
STADTRAT AMTSLEITER