Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Bebauungsplan Nr.18

Änderungsverfahren 2002

"Höllsteinstraße, Friedbergerstraße, Leibnizstraße, Lessingstraße, Heinrich-von-Kleist-Straße"

Mit Satzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch i.V.m. BauNVO

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR

Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
Die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebau- ungsplanes.

Ausnahmsweise sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, Räume mit bis zu insgesamt 30 qm Grundfläche (Netto- Nutzfläche der Hauptnutzung) pro Gebäude zulässig.

Für Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO sinngemäß, sofern die Höhe der Antennenanlage 4,0 m nicht überschreitet.

1 WE

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+D

In den mit I+D festgesetzten Flächen sind höchstens Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, das entsprechend der HBO als Vollgeschoss gilt, zulässig.

Ausnahmsweise muss bei starken Hangneigungen (ca. 15 % durchschnittliche Neigung) ein in Fortsetzung des Kellergeschosses aus dem Gelände heraustretendes Vollgeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden.

2.2 Traufhöhen, Sockelhöhen, § 16, 18 BauNVO

Die zulässige straßenseitige Traufhöhe beträgt im Mittel der Fassade bei Gebäuden, für die die Festsetzung I bzw. I+D gilt, max. 5,0 m und bei Gebäuden, für die die Festsetzung II gilt, max. 7,0 m.
Ausnahmsweise darf bei starken Hangneigungen (ca. 15% durchschnittliche Neigung) die zulässige straßenseitige Traufhöhe an der Talseite bis zu 1,0 m überschritten werden.

Die zulässige straßenseitige Sockelhöhe beträgt im Mittel der Fassade max. 0,5 m. Bei geneigtem Gelände beträgt die zulässige Sockelhöhe an der Bergseite max. 0,5 m und an der Talseite max. 2,5 m.

Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit dem vorhandenen Gelände und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände.

2.3 Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, §§ 19, 20 BauNVO

GFZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

GRZ = 0,2

Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundfläche darf gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen bis zu 50%, jedoch maximal um 180 qm überschritten werden.

3. Bauweise, Grundstücksgrößen und -breiten, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB

O

Offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO

O*

Offene Bauweise
Der Abstand der überbaubaren Flächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 5,0 m betragen.

E

Nur Einzelhäuser zulässig

F min 700 qm

Mindestgrundstücksgröße
Bei Grundstücksteilungen müssen die entstehenden Grundstücke die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße einhalten.

B min 20 m

Mindestgrundstücksbreite
Bei Grundstücksteilungen müssen die entstehenden Grundstücke die vorgegebene Mindestgrundstücksbreite einhalten.

Die Mindestgrundstücksbreite ist entlang der straßenzugewandten Baugrenze oder Baulinie zu ermitteln.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Baulinie

Bei bestehenden Gebäuden ist im Falle einer Gebäudeaufstockung oder eines Dachausbaues die Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegene, vorhandene Grundfläche zulässig, soweit die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes davon nicht berührt sind.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen etc., § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nebenanlagen, § 14 BauNVO

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur im Baufenster und im Bereich zwischen Baufenster und einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die seitliche Grundstücksgrenze immer die entlang des Nachbargrundstücks verlaufende Grenze.

Die maximale Breite der Grundstückszufahrten beträgt 3,5 m.

Tiefgaragen sind zulässig, sofern sie gänzlich unterhalb der Erdoberfläche liegen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für Anlieger befahrbarer Wohnweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umformerstation

8. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b)

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. In begründeten Fällen können Einzelbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

zu erhaltender Einzelbaum, nach Ausfall durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen

Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen muss deren Stammumfang mindestens 16-18 cm (gemessen ab 1,0 m Höhe) betragen.

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste verwendet werden (s.u. Beispiele).

- Pflanzliste für Bäume
  Spitzahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Edelkastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Winter-Linde (Tilia cordata) sowie hochstämmige Obstbäume
- Pflanzliste für Sträucher und Hecken
  Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Hunds-Rose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).

Maßstab im Original: 1 : 1000

20 40 60 80 100 M

Planverfasser	ORplan ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR D. ISOHER · W. SCHWANITZ · W. SCHWINDE · S. ZOEPPRITZ DIPLOM - INGENIEURE · FREIE ARCHITEKTEN BDA · FREIE STADTPLANER SRL ROTENBERGSTR. 20 · 70190 STUTTGART · TEL 0711/925 750 · FAX 0711/925 753 0 · MAIL POSTBOX@ORPLAN.DE
Planungsstand	Planfassung für die 3. Offenlage vom 10.06.2005
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	September 2001

II. Satzung gemäß § 81 HBO über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl.I S.274) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl.IS.534) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der Sitzung am 14.07.2005 die nachstehende Satzung beschlossen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gemäß § 81 HBO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18, Änderungsverfahren 2002 "Höllsteinstr., Friedbergerstr., Leibnizstr., Lessingstr., Heinrich-von-Kleiststr."

2. Dächer

2.1 Dachform

Als Dachform sind nur Sattel-, und Walmdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.

Bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden müssen Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten gleich sein.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

- bei allen Gebäuden, für die die Festsetzung I oder I+D gilt, mit einer giebelseitigen Hausbreite bis zu 10,0 m, max. 50° und einer Hausbreite von 10,0 bis 12,0 m, max. 35°. Ab einer Hausbreite von mehr als 12,0 m sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig.
- bei allen Gebäuden, für die die Festsetzung II gilt, max. 25°. Bei Walmdächern und einer giebelseitigen Hausbreite bis zu 10,0 m ist hier auch eine Dachneigung von max. 35° zulässig. Ab einer Hausbreite von mehr als 12,0 m sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 25 ° zulässig.

2.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune und graue Farbtöne zu verwenden. Dauerhaft glänzende und lackierte Blecheindeckungen sind unzulässig. Dacheindeckungen aus Naturschiefer sind zulässig.

2.4 Drempel

Drempel sind nur bei Gebäuden zulässig, für die die Festsetzung I oder I+D gilt. Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Gebäuden mit der Festsetzung I max. 0,6 m und bei Gebäuden mit der Festsetzung I+D max. 1,0 m.

Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenwand, zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossrohdecke und der Unterkante Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

2.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind auf Dächern mit mind. 35° Dachneigung bis zu insgesamt 40% der Traufl änge des Hauptdaches zulässig, wenn der senkrechte Abstand zum First des Haupthauses mind. 1,0 m und der horizontale Abstand zum Ortgang mind. 1,5 m beträgt.

Bei Dächern mit mind. 45° Dachneigung sind ausnahmsweise Schleppgauben auch bis zu 2/3 der Traufl änge des Hauptdaches zulässig, wenn neben den o.g. Abstandsregelungen die Höhe der vertikalen Gaubenansicht max. 1,4 m beträgt, und die Gaube mind. 0,5 m hinter der Außenwand des Hauptgebäudes zurückliegt.

Dacheinschnitte und übereinander liegende Gauben sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind in gedeckten Farben auszuführen und mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen höhenmäßig auf 1,40 m zu beschränken. Glänzende Materialien oder Kunststoffe sind unzulässig.

Ausnahmsweise können entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sichtdurchlässige Einfriedungen aus Gitterstäben mit mind. 12 cm Stababstand auch bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen werden.

4. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierbei ist mindestens 10% der Fläche zusammenhängend mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgartenbereich darf nicht zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Müllbehälter sind vom Straßenraum durch Eingrünungen abzuschirmen.

Die Grundstückszufahrten und- zugänge und Stellplätze sowie die zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen sind einschließlich des Unterbaus in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (z.B. Kiesdecken, Rasenpflaster oder Splittfugenpflaster). Die Verwendung von Beton oder Asphalt ist unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei Grundstücken mit starker Hangneigung (ca. 15% durchschnittliche Neigung).

5. Abweichungen

Zu Abweichungen von dieser Satzung gilt § 63 HBO sinngemäß.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 15.000,- geahndet werden.

III. Festsetzungen gem. § 51 (3) HWG

1. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf nicht begrünte Gebäude und andere geeignete Flächen auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden. Die Größe des Sammelbehälters sollte mind. 20 l/qm Sammelfläche betragen. Das Überlaufwasser darf in die Kanalisation eingeleitet werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

D

Das Gebäude Schillerstraße 29 sowie das Kriegerdenkmal und der Monogrammfelsen am Rabenstein sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

ND

Naturdenkmal

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III (Qualitative Schutzzone) sowie in der Zone C und D (Quantitative Schutzzone) des festgesetzten, staatlich anerkannten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind einzuhalten. Die Schutzgebietsgrenzen sind den Festsetzungsunterlagen der Schutzverordnung zu entnehmen.

V. Hinweise

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

Eingriffe durch bauliche Maßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen sind mit dem betroffenen Versorgungsträger abzustimmen.

Bei Unterschreitung des Waldabstandes von 35 m sind im Falle von Neubauten Schäden an Gebäuden durch Baumschlag dem Forstamt nicht anzulasten.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

Verdachtsflächen für Altablagerungen (Quelle: geomorphologische Erfassung durch den UVF):
Art der Ablagerung: Verfüllung / Auffüllungen
1. Kat.-Nr./VD-Nr. 434 001 010 009; Höllsteinstr. / Am Rabenstein
2. Kat.-Nr./VD-Nr. 434 001 000 034; Schillerstr.
3. Kat.-Nr./VD-Nr. 434 001 000 027; Höllsteinstr.
Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen sind z.Z. nicht belegt; eine genaue Abgrenzung der Altablagerungsfläche ist derzeit nicht möglich.

Vor Umnutzungen und Eingriffen in den Untergrund im Bereich der o.g. Verdachtsflächen ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt in Wiesbaden einzuschalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsverfahren 2002:

Beschluss des Änderungsverfahrens am 08.02.2001
bekanntgemacht:
in der Taunus-Zeitung am ...../.....
in der Frankfurter Rundschau am ...../.....

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 16.06. bis 18.07.2003

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 25.03.2004
bekanntgemacht:
in der Taunus-Zeitung am 07.04.2004
in der Frankfurter Rundschau am 07.04.2004

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.04. bis 21.05.2004
Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB am 16.09.2004
Beschluss über die 3. öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB am 14.07.2005

Satzungsbeschluss am 26.01.2006

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 (2) BauGB:
-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 (3) BauGB:
in der Taunus-Zeitung am 02.02.2006
in der Frankfurter Rundschau am 02.02.2006

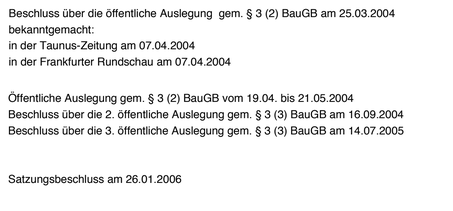
Der Bebauungsplan Nr. 18 Änderungsverfahren 2002 tritt mit Beginn des 02.02.2006 in Kraft.

Die Satzung gem. § 81 HBO über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Änderungsverfahren 2002 tritt mit Beginn des 21.08.2005 in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe — Der Magistrat

den 02.02.2006 — gez. Dr. U. Jungherr
.....
Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan Nr. 18, Änderungsverfahren 2002

Fassung vom 10.06.2005

DEZERNAT 1	FACHBEREICH STADTPLANUNG
gez. Dr. U. Jungherr	gez. J. Hölz
.....	.....
(DR. U. JUNGHERR)	(J. HÖLZ)
OBERBÜRGERMEISTERIN	FACHBEREICHSLEITER

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V. D. HÖHE
FACHBEREICH STADTPLANUNG, RATHAUSPLATZ 1, 61348 BAD HOMBURG V. D. HÖHE