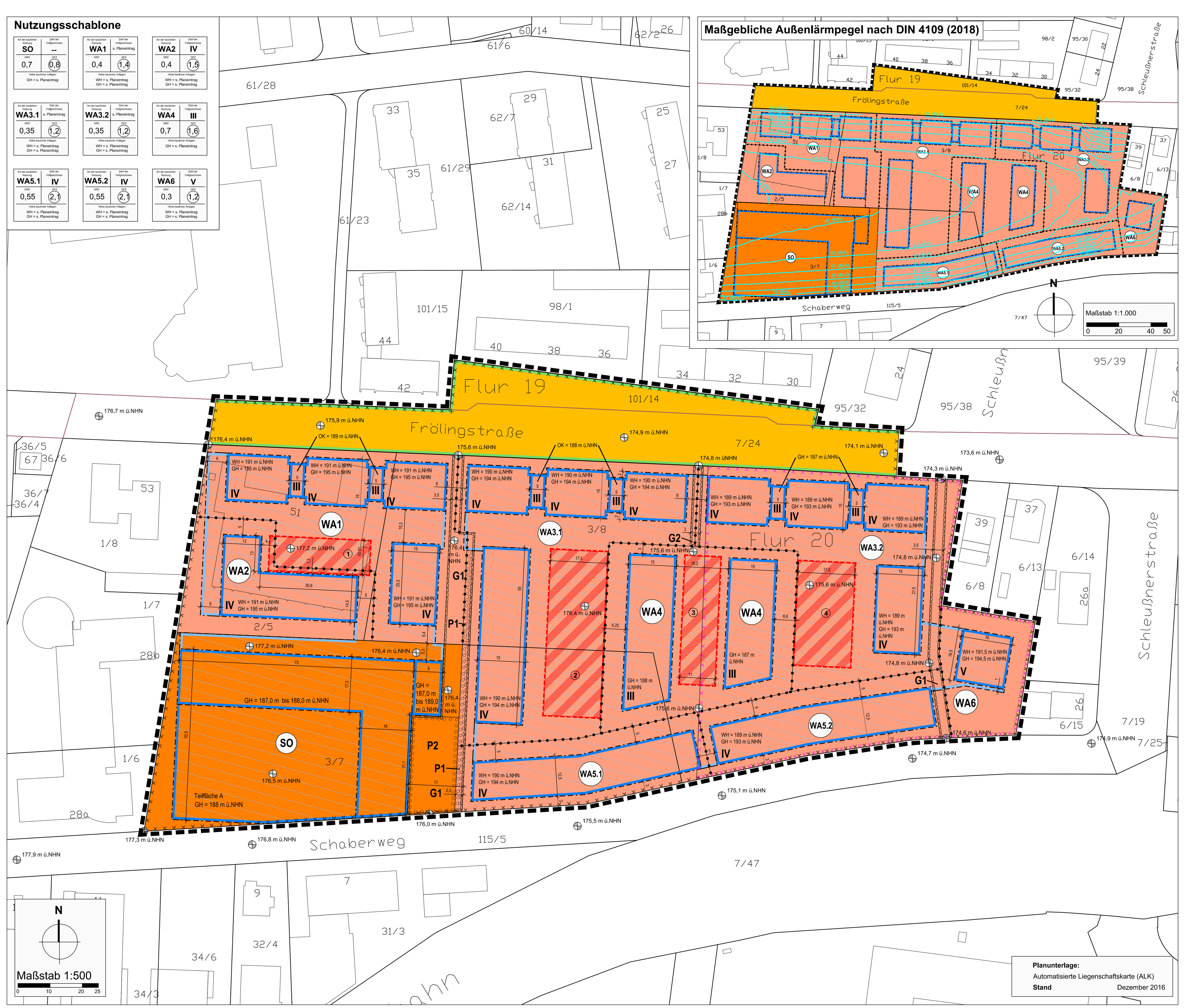
Bebauungsplan Nr. 26

"Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung



Planzeichenerklärung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
SO	Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
z.B. (1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (römische Ziffer) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3
z.B. WH = 189 m ü.NHN GH = 192 m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4, WH = Wandhöhe GH = Gebäudehöhe
z.B. GH = 187,0 m bis 188,0 m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen, als Mindest- und Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a	abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
	Baugrenze
	Baugrenze für Tiefgaragen
	überbaubare Grundstücksfläche für Tiefgaragen, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.5

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. P1	siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3 und 9.4

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
z.B. (1)	Zweckbestimmung: Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Aufenthalts- und Freizeitanlagen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2 und 6.3
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
z.B. G1	Gehrecht, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1 und 7.2
70 dB(A)	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018), siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1
z.B. ⊕ 177,4 m ü.NHN	Höhenlage des Geländes (Planung), siehe textliche Festsetzung Nr. 3
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Kennzeichung sowie Hinweise Nr. 6 und 7
	Bodenluft- / Grundwasserverunreinigungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebiets

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

15	Maße in Meter, z.B. 15 Meter

Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen 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 Fachbereiches Stadtplanung/Städtebau und Projektentwicklung im 3. Obergeschoss eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Textliche Festsetzungen (BauGB)

I Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet - SO

1.2.1 Das Sondergebiet SO „Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen" dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen und der Unterbringung einer Kinderbetreuungseinrichtung.

1.2.2 Im Sondergebiet SO „Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen" sind zulässig:

1. Ein Nahversorgungszentrum mit den nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetrieben und der jeweils festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsfläche:
   a. Ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m².
   b. Eine Bäckerei-Verkaufsstelle mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 130 m².
   c. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit sie in ihrer Summe nicht mehr als 150 m² Grundfläche umfassen.
   d. Ein den Nutzungen nach a. bis c. zugehöriger gemeinsam genutzter Eingangsbereich (Foyer) mit einer Grundfläche von bis zu 100 m².
2. Anlagen zur Kinderbetreuung (Kindertagesstätte / -krippe / Kindergarten / -hort).
3. den Nutzungen nach 1. und 2. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume.
4. den Nutzungen nach 1. und 2. zugehörige Lagerräume und -flächen.
5. den Nutzungen nach 1. und 2. zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen.
6. den Nutzungen nach 1. und 2. zugehörige Nebenanlagen.

1.3 Bad Homburger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
darunter nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Backwaren, Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren, frisches Obst und Gemüse	Büromaschinen	Kopier- und Faxgeräte, Geräte und Einrichtungen für die Datenverarbeitung im Bürobereich
Gesundheit und Körperpflege	Kosmetische Erzeugnisse, Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Reformwaren, freiverkäufliche Apothekerwaren	Möbel	Möbel inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel, Möbel aus Holz-, Korb- und Flechtwaren, Bodenbeläge und Teppiche (Einzelwaren), Bettwaren (z.B. Lattenroste, Matratzen)
Papierwaren	Papier-, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften	Beleuchtungsartikel	Lampen und Leuchten
Schnittblumen Zoologischer Bedarf	Schnittblumen, zoologischer Bedarf (insb. Tierfutter)	Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenmarktsortimente	Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Holz, Bad- und Sanitäreinrichtung und -zubehör, Fliesen, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationen, Tapeten, Anstrichmittel, Gartenbedarf, Grillgeräte, Campingmöbel, Gartenmöbel- und -Polster-Auflagen, Gartenhäuser, Werkzeuge und Maschinen, Blumen, Pflanzen- und Pflanzgefäße, Düngemittel, Sämereien, Rollläden und Markisen
Bücher	Sortimentsbuchhandel, Antiquarische Bücher	Brennstoffe, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Heizungen, Kamine, Kohle-, Gas- und Ölöfen, Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör,
			Krafträder und -zubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Bekleidung	Herren-, Damen-, Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung, Meterwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Miederwaren, Wäsche, Bademoden		
Schuhe und Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck, Schirme		
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke, Porzellan, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel		
Spielwaren, Babyartikel, Hobby	Spielwaren inkl. Modellbau, Babyartikel, Kinderwagen, Kindersitze, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen		
Sportartikel	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf		
Heimtextilien und Dekorationsartikel	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgegenstände, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder, Rahmen, Antiquitäten		
Elektrogeräte	Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, etc.), Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefriergeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, etc. („weiße Waren")		
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software		
Sanitätsbedarf	Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel		
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck		
Sonstiger Facheinzelhandel	Erotikartikel		

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 ist grundsätzlich der § 19 (4) Satz 2 BauNVO anzuwenden. Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.

2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Diese Obergrenze von 0,6 darf ausschließlich durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.

2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist grundsätzlich der § 19 (4) Satz 2 BauNVO anzuwenden. Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschritten werden.

2.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 überschritten werden.

2.1.5 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossfläche

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen i. S. v. § 21a (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Garagengeschosse i. S. v. § 21a (1) BauNVO sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

2.4.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Wandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH) in m über Normalhöhenull (NHN).

2.4.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

2.4.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.4.4 Überschreitungen der zulässigen Wandhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig.

2.4.5 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind um bis zu 1,5 m zulässig.

2.4.6 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 0,5 m zulässig.

2.4.7 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 3,0 m zulässig.

3. Höhenlage

3.1 Im Bebauungsplan wird die Höhenlage des zukünftigen Geländes, die sich durch geplante Höhenpunkte aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Plankarte ergibt, festgesetzt.

Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage des zukünftigen Geländes um bis zu 0,5 m sind zulässig.

Die Höhenlage des zukünftigen Geländes ist allseitig an die bestehende Geländehöhe von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken anzuschließen.

4. Bauweise

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 und im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind befestigte Fußwege / Zuwegungen, Tiefgaragenzufahrten, Stützmauern, Anlagen für Spiel- und Freizeitgestaltung, Platzflächen, Einfriedungen, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5 und WA 6 sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen an der Längsseite der Gebäude durch Balkone und Terrassen auf bis zu 1/2 der Fassadenlänge um bis zu 2,5 m zulässig.

5.3 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen an der Längsseite der Gebäude durch Vordächer sind um bis zu 2,0 m zulässig.

5.4 Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Tiefgaragen sind - mit Ausnahme ihrer Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für „Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Freizeitanlagen" Nr. 1, 2 und 4 sind nur Anlagen für Spiel- und Freizeitgestaltung, befestigte Fußwege sowie Be- und Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen zulässig.

6.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für „Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Freizeitanlagen" Nr. 3 sind nur befestigte Fußwege, Platzflächen, nicht überdachte Fahrradabstellplätze sowie Be- und Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen zulässig. Ein Befahren der Fläche ist nicht zulässig. Rechtlich erforderliche Feuerwehraufstellflächen und Rettungszufahrten können integriert werden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.1 Die mit „G 1" bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht mit einer Mindestbreite von 1,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.2 Die mit „G 2" bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht mit einer Mindestbreite von 1,5 m zugunsten der Anwohner und Besucher des allgemeinen Wohngebietes WA 4 zu belasten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum zulässig.

8.2 Im Plangebiet sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Platzflächen, Fußwegen sowie von Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse - davon ausgenommen ist der Teilbereich A des Sondergebietes - auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

9.2 Begrünung von Tiefgaragen

Im Plangebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut, nicht befestigt, als Fläche für „Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Freizeitanlagen" festgesetzt sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, intensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d=80 cm aufweisen.

Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig an das umgebende Gelände anzuschließen.

Zur Herstellung von Anschlüssen an angrenzende geplante oder vorhandene Höhen, wie z.B. Wege, benachbarte Grundstücke oder an Höhenversprünge der Tiefgarage, sind auch geringere Gesamtstärken zulässig.

9.3 Anpflanzfläche „P 1"

Innerhalb der mit „P 1" gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe mit mind. 6 Laubbäumen I. oder II. Ordnung (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in einem Meter Höhe über Geländeoberkante gemessen), davon mind. 1 Baum innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 5.1, anzulegen.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m³ je Baum umfassen.

Es sind heimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Pflanzliste A) zu verwenden.

9.4 Anpflanzfläche „P 2"

Es sind mindestens 3 Laubbäume (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m³ je Baum umfassen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß Pflanzliste A) zu verwenden.

9.5 Begrünung der Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Freizeitanlagen" Nr. 1, 2 und 4

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen Nr. 1, 2 und 4 sind zu mindestens 80 % zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind mit Laubsträuchern (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu bepflanzen.

Es sind Laubbäume (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen:

- Auf der Fläche 1 mindestens 3 Laubbäume.
- Auf der Fläche 2 mindestens 6 Laubbäume.
- Auf der Fläche 4 mindestens 4 Laubbäume.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ je Baum umfassen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß den Pflanzlisten A und B) zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

9.6 Begrünung der Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Freizeitanlagen" Nr. 3

Mindestens 20 % der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche Nr. 3 sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Es sind mindestens 3 Laubbäume (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm in einem Meter Höhe über Geländeoberkante gemessen) zu pflanzen.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ je Baum umfassen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß Pflanzliste A) zu verwenden.

9.7 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubsträuchern (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu bepflanzen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß Pflanzliste B) zu verwenden.

Zusätzlich ist im Sondergebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 6 je angefangene 200 m² Grundstückfreifläche mindestens 1 Laubbaum (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm in einem Meter Höhe über Geländeoberkante gemessen) zu pflanzen. Die innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche „P 2" anzupflanzenden Laubbäume sind im Sondergebiet nicht anrechenbar. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß Pflanzlisten A und B) zu verwenden.

9.8 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w,ges$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'w,ges$ erforderlich sind.

10.2 An den in Abbildung 1 dargestellten Fassadenabschnitten sind in den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Geschossen zur Belichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster und Türen zulässig. In den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, soweit die Räume nicht über andere zulässige öffenbare Fenster oder Türen verfügen und dadurch eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist.

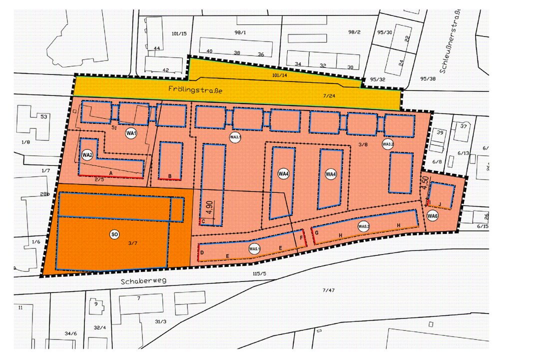


Abbildung 1 Fassadenabschnitte mit Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 10.2 (ohne Maßstab)

Fassadenabschnitte (Baugebiet)	Geschosse
A (WA 2)	4. Obergeschoss
B (WA 1)	4. Obergeschoss
C (WA 3.1)	3. und 4. Obergeschoss
D (WA 5.1)	1. bis 4. Obergeschoss
E (WA 5.1)	Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss
F (WA 5.1)	Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss
G (WA 5.2)	Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss
H (WA 5.2)	Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss
I (WA 6)	5. Obergeschoss
J (WA 6)	Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss

Die Festsetzung gilt auch für von den gekennzeichneten Fassadenabschnitten zurücktretende Fassaden und Fassadenteile.

10.3 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 können am Fassadenabschnitt A im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) öffenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn das Staffelgeschoss um mindestens 2,0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktritt und über der Fassade des darunter liegenden Geschosses eine geschlossene Brüstung / Absturzsicherung mit einer Höhe von mindestens 0,70 m bezogen auf die Unterkante der abweichend zulässigen Fenster und Türen errichtet wird.

10.4 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 können am Fassadenabschnitt B im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) öffenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn das Staffelgeschoss um mindestens 1,2 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktritt und über der Fassade des darunter liegenden Geschosses eine geschlossene Brüstung / Absturzsicherung mit einer Höhe von mindestens 0,70 m bezogen auf die Unterkante der abweichend zulässigen Fenster und Türen errichtet wird.

10.5 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 können am Fassadenabschnitt C im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) öffenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn das Staffelgeschoss um mindestens 1,5 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktritt und über der Fassade des darunter liegenden Geschosses eine geschlossene Brüstung / Absturzsicherung mit einer Höhe von mindestens 0,70 m bezogen auf die Unterkante der abweichend zulässigen Fenster und Türen errichtet wird.

10.6 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 können am Fassadenabschnitt C im 3. Obergeschoss öffenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen zugelassen werden, wenn diese nach Süden über die gesamte Geschosshöhe durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) wirksam abgeschirmt werden. Eine wirksame Abschirmung ist gegeben, wenn die öffenbaren Fenster und Türen um mindestens 0,8 m hinter die Außenkante der Lärmschutzeinrichtung zurück treten.

10.7 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 können am Fassadenabschnitt I im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) an zurücktretenden Fassaden und Fassadenteilen öffenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu Außenwohnbereichen zugelassen werden, wenn die öffenbaren Fenster und Türen nach Süden über die gesamte Geschosshöhe und Breite des Außenwohnbereichs durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) abgeschirmt werden.

10.8 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 können am Fassadenabschnitt J in allen Geschossen an zurücktretenden Fassaden und Fassadenteilen öffenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu Außenwohnbereichen zugelassen werden, wenn die öffenbaren Fenster und Türen nach Süden über die gesamte Geschosshöhe und Breite des Außenwohnbereiches durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) abgeschirmt werden.

11. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen

11.1 Im Sondergebiet muss die Bebauung mit der im Plan festgesetzten Mindesthöhe und der nach den festgesetzten Baugrenzen zulässigen Länge mindestens als Rohbau im Sinne von § 84 (1) HBO (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein, bevor die Wohnnutzung in den dahinterliegenden Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (südliches Baufenster), WA 2 und WA 3.1 (südliches Baufenster) gem. § 84 (7) HBO aufgenommen werden darf.

11.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 muss die Bebauung mit der nach den festgesetzten Baugrenzen zulässigen Länge mindestens als Rohbau im Sinne von § 84 (1) HBO (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein, bevor die Wohnnutzung in den dahinterliegenden Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 4 (westliches Baufenster) gem. § 84 (7) HBO aufgenommen werden darf.

11.3 Im Wohngebiet WA 5.2 muss die Bebauung mit der nach den festgesetzten Baugrenzen zulässigen Länge mindestens als Rohbau im Sinne von § 84 (1) HBO (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein, bevor die Wohnnutzung in den dahinterliegenden Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.2 und WA 4 (östliches Baufenster) gem. § 84 (7) HBO aufgenommen werden darf.

12. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

12.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2, WA 5.1 und WA 5.2 beträgt die erforderliche Mindesttiefe der Abstandflächen zwischen den seitlichen Außenwänden gemäß § 6 HBO in der Summe 5,0 m.

Die erforderlichen Tiefen von Abstandsflächen zu Nachbargrenzen - ausgenommen sind Nachbargrenzen zwischen den allgemeinen Wohngebieten - bleiben von der Festsetzung unberührt.

II Textliche Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) Hessischer Bauordnung (HBO).

13. Dächer

13.1 Dachform / Dachneigung

13.1.1 Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

13.1.2 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

13.2 Dachaufbauten

13.2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 0,5 m.
- Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 3 m.

Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

13.3 Dachgestaltung

13.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3.1 und WA 3.2 muss der Dachüberstand allseitig mindestens 30 cm betragen.

14. Gestaltung baulicher Anlagen

14.1 Gestaltung von Staffelgeschossen

14.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenwände der Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse (Staffelgeschosse) - mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten - von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse auf mindestens drei Gebäudeseiten um mind. 0,2 m zurückspringen.

14.1.2 Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen sich farblich gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen.

15. Einfriedungen

15.1 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, in Kombination mit Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,7 m zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von bis zu 1,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen an den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

15.2 Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen, Hecken und / oder Sträuchern zulässig.

15.3 Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig. Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

15.4 Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel- und Stützmauern.

16. Gestaltung von Stellflächen für Müll-/ Abfallbehälter und technischen Anlagen

16.1 Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sowie von technischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, usw.) sind durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen oder geschlossene Einfriedungen optisch abzuschirmen.

17. Werbeanlagen

17.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

17.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb oder unmittelbar auf der Fassadenebene untergebracht werden werden.

17.3 Selbstständige Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

17.4 Im Sondergebiet ist je Baugrundstück eine selbstständige Werbeanlage mit bis zu zwei Ansichtsseiten zulässig. Je Ansichtsseite ist eine Werbefläche mit einer Fläche von bis zu 7,5 m² zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 5,0 m über der Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

17.5 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

18. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 86 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III Kennzeichnung

1. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

1.1. Bodenluft- / Grundwasserverunreinigungen

Das Plangebiet wurde von 1958 bis 1995 industriell zur Herstellung hydraulischer Systeme und Flugzeugteile genutzt. Im Rahmen der industriellen Nutzung und dem Umgang mit verschiedenen umweltrelevanten Stoffen kam es zu einem erheblichen Eintrag verschiedener Substanzen in den Untergrund und damit zu Bodenverunreinigungen und in der Folge auch zu Grundwasser- und Bodenluftverunreinigungen.

Bodenluftsanierungen wurden 1995 / 1996 durchgeführt. Insbesondere im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind bereichsweise auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen noch erhöhte Bodenluftkonzentrationen an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in der ungesättigten Bodenzone festgestellt worden.

Das Grundwasser im Plangebiet und in seinem östlichen Abstrom ist von den Verunreinigungen durch den Umgang der ehem. industriellen Nutzung mit verschiedenen umweltrelevanten Stoffen betroffen. Es wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Dekontamination des Grundwassers durchgeführt, welche z.Z. noch nicht abgeschlossen sind. Es wird derzeit (Oktober 2018) durch das Regierungspräsidium Darmstadt geprüft, ob die Sanierung eingestellt wird. Bis über den Abschluss / die Einstellung der Sanierung entschieden ist, müssen für eventuell noch erforderliche Überwachungs- und Sanierungsmaßnahmen entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden sowie ggf. die Zugänglichkeit zu den bestehenden Grundwassermessstellen und Sanierungsbrunnen bzw. Grundwasserbereichen gewährleistet sein. Die genaue Lage und Ausführung derartiger Maßnahmen ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz Wiesbaden abzustimmen.

1.2. Belastete Böden

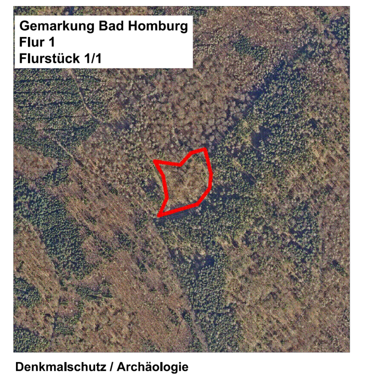
Im Plangebiet liegen in Teilbereichen belastete Böden vor. Diese wurden im Gutachten „Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten" (Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, März 2017) abfalltechnisch bewertet und eingestuft. Die sich daraus ergebenden Anforderungen zur weiteren Behandlung, Verwertung und / oder Entsorgung sind zu beachten.

IV Hinweise

1. Externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

Übersichtsplan

Ökokonto Fläche 330



2. Denkmalschutz / Archäologie

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der HessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Heilquellenschutzzone C des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v. d. Höhe. Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I". Die Vorgaben der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I" der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 15.03.1974 sind zu beachten.

5. Artenschutz

a) Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind in der Zeit zwischen dem 1.Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Sofern von dieser Regelung begründet abgewichen wird, ist mittels ökologischer Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine geschützten Tiere in den zu rodenden Gehölzen befinden.

b) Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitungsicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden.

Es wird auf die Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 26 (Büro Gall Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, November 2013) hingewiesen.

6. Bodenluft

Aufgrund der vorliegenden Bodenluftbelastungen (s. III 1.) sind baulicher Vorkehrungen für in den Untergrund einbindende Gebäudeteile sowie Arbeitsschutzmaßnahmen während der Bauphase ggf. erforderlich.

Es wird auf das Gutachten zu Umwelttechnische Bodenluftuntersuchungen (Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, März 2017) hingewiesen.

7. Baugrund

Es sind auf den Planungsentwurf abgestimmte, projektspezifische Untersuchungen (Baugrundhauptuntersuchung) durchzuführen, Empfehlungen abzuleiten und auf die konkretisierte Bauaufgabe abgestimmte, vertiefende Planungs- und Bemessungsaufgaben (z. B. Festlegung des jeweiligen Gründungskonzeptes, ggf. Bodenplatten- und Setzungsberechnungen, Kosten und Variantenbetrachtung für die Sondergründungsmaßnahmen) durchzuführen.

Es wird auf das Vorgutachten zu Baugrunduntersuchung, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, erste Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung und Bauausführung (Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, November 2014 sowie März 2017) hingewiesen.

8. Grundwasserspiegel

Bei der Unterkellerung von Gebäude, bei Tiefgaragen, etc. ist ggf. mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (weiße Wanne o.ä.).

9. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Daher muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

10. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und künstlich befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen zurückzuhalten und zeitverzögert in die Kanalisation einzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die Einleitemenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 10 l/s nicht überschritten wird. Bei der Dimensionierung der Anlagen ist eine Jährlichkeit T der zulässigen Überschreitung von 5 Jahren zu berücksichtigen. Regenrückhalteräume dürfen beim Nachweis der schadlosen Überflutung angesetzt werden. Notüberläufe sind zulässig. Näheres wird im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. festgelegt.

11. Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Belastung des Grundwassers innerhalb des Plangebietes (vgl. III Kennzeichnung) ist auf die Errichtung von Anlagen zur Grundwassernutzung (z.B. Gartenbrunnen) auf dem Grundstück zu verzichten.

12. Zentrenkonzept für Einzelhandel

Es wird auf das Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der Fassung vom 02.05.2012 hingewiesen. Die darin festgeschriebene Bad Homburger Sortimentsliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

13. Sonstige Satzungen

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

V Pflanzlisten

Pflanzenliste A - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen

(die mit * gekennzeichneten Arten sind für die Verwendung auf Spielplätzen und Kinderspielflächen nicht geeignet)

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Aer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata"	- Säulen-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia plathyphyllos	- Sommer-Linde
Tilia tomentosa „Brabant"	- Brabanter Silber-Linde

Bäume II. und III. Ordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer campestre "Elsrijk"	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	- Säulen-Hainbuche
Crataegus lavallei „Carrierei"	- Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Liriodendron tulipifera (i.S.)	- Tulpenbaum*
Liquidamber styraciflua (i.S.)	- Amberbaum
Prunus avium „Plena"	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Birnbaum
Malus spec.	- Apfelbaum
Prunus spec.	- Pflaumen- und Kirschbaum
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica"	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche*
Sorbus intermedia (i.S.)	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho"	- Kleinkronige Winter-Linde
Tilia cordata „Greenspire"	- Stadt-Linde

Tiefgaragenbegrünung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer ginnala	- Feuer-Ahron
Crataegus xprunifolia `Splendens`	- flaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche*

Pflanzenliste B - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguine	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crateagus spec.	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix (i.S.)	- Weide (i.S.)
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball*
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*

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 11.04.2019 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 ausgefertigt.

Bad Homburg v.d. Höhe

den 23.04.2019. (Siegel) gez.

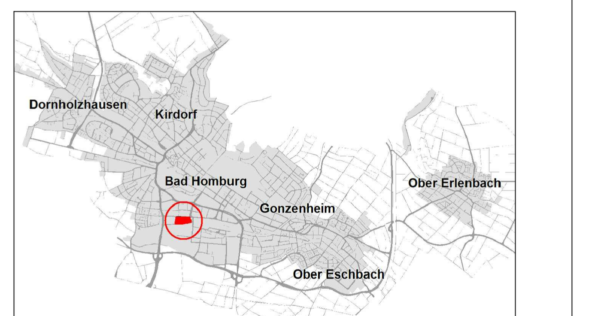
Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Genehmigt am 04. Juli 2019
AZ: III 31.2-61d 02/01-132
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Erteilung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 04.07.2019 wurden am 15.07.2019 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. 26

"Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung

Fachbereich Stadtplanung	§ 10 BauGB
Bearbeitung:	05.08.2019

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH