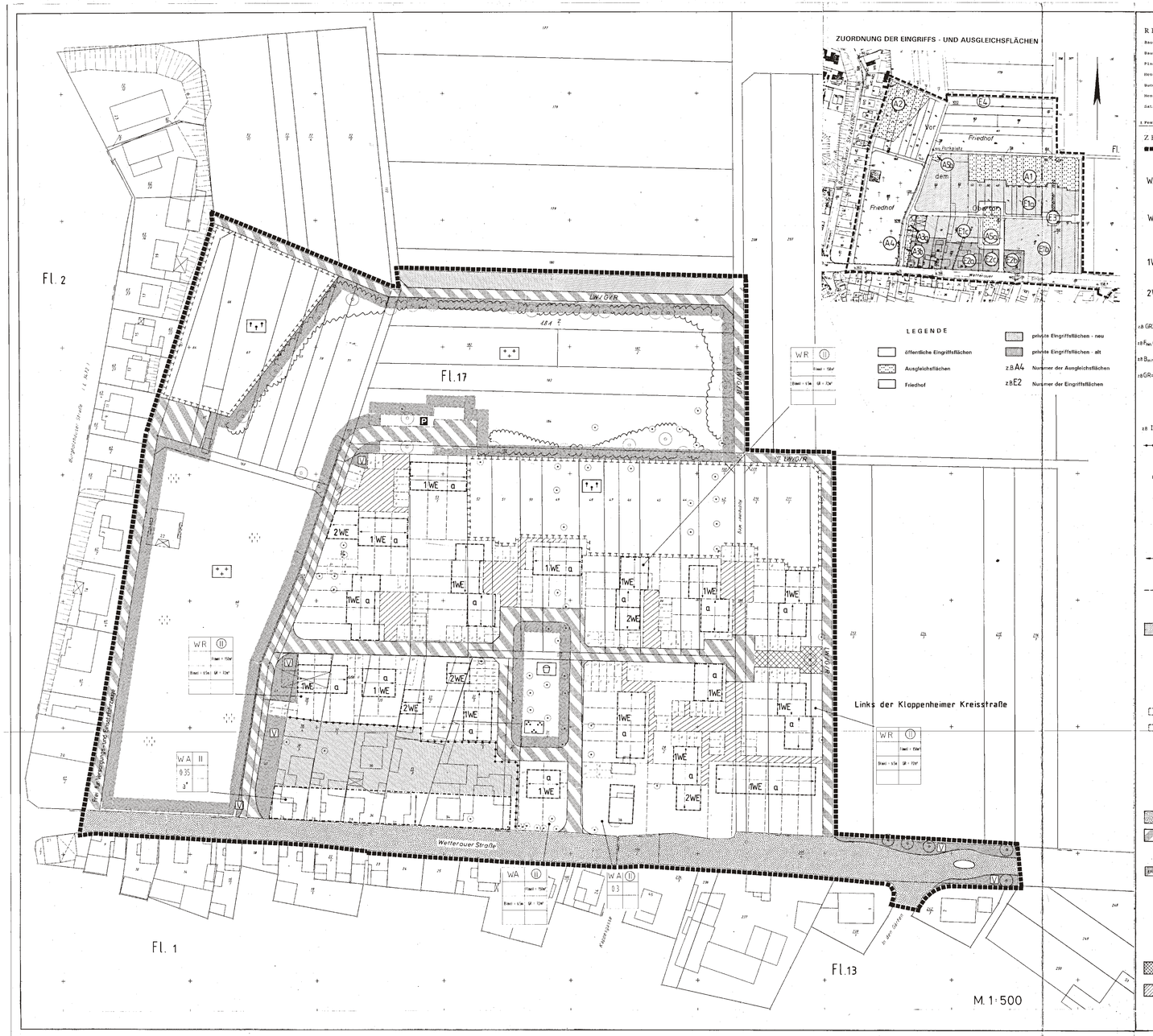


ZUORDNUNG DER EINGRIFFS - UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

LEGENDE

- öffentliche Eingriffsflächen
- Ausgleichsflächen
- Friedhof
- private Eingriffsflächen - neu
- private Eingriffsflächen - alt
- z.B. A4 — Nummer der Ausgleichsflächen
- z.B. E2 — Nummer der Eingriffsflächen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.1994

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993

Hess. Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1994

Satzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gem. § 8 a BNatSchG vom 29.09.1994

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Geltungsbereichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden bis auf § 4 (3) 2. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WR — Reines Wohngebiet

Ausnahmsweise ist für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger innerhalb des WR- und WA-Gebietes max. 25 m² Grundfläche pro Wohneinheit zulässig.

1WE — Es ist max. eine Wohneinheit je Hausanteil einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses zulässig.
Ausnahmsweise können 2 nebeneinanderliegende Wohneinheiten einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses übereinander angeordnet werden.

2WE — Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ=0,35 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. F_{min}=150m² — Mindestgrundstücksgröße in qm

z.B. B_{min}=15m — Mindestgrundstücksbreite in m

z.B. GR_{max}=72m² — Maximal überbaubare Grundfläche in qm

In begründeten Ausnahmefällen kann die max. überbaubare Grundfläche erhöht werden, sofern die Baugrenzen hierdurch nicht überschritten werden.
Terrassen sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht einzurechnen.

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse — (II) zwingend

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

a — Abweichende Bauweise:
Hausgruppen: Die Gebäude sind als Reihenhäuser oder Doppelhäuser in Grenzbebauung zu errichten, soweit die Lage der überbaubaren Fläche dies zulässt.

a* — Abweichende Bauweise:
Einseitige Grenzbebauung
Die Gebäude sind nur an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Hauptfirstrichtung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen und Balkone sind möglich, wobei Balkone einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m einhalten müssen.

Überbaubare Grundstücksflächen ohne Begrenzung durch Baugrenzen (nur offene Bauweise):
Die Grundstücksteile, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung durch Baulinien oder Baugrenzen befinden, können zweigeschossig bis zu 30 % überbaut werden, sofern das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das gesamte Grundstück nicht überschritten wird. Grenzbebauung ist ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. von § 19 (4) BauNVO wird auf 30 % begrenzt.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen

Flächen für Stellplätze

Garagen und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Überbauter ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie in dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports sind unzulässig.

Nebenanlagen sind auf der gartenseitigen Grundstücksgrenze in die Einfriedigung zu integrieren. Die Bautiefe ist auf 2,50 m, die Traufhöhe auf 2,00 m begrenzt. Dabei ist die Schmalseite der Nachbargrenze zuzuwenden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche über eine Lichte Breite von 5,50 m zu errichten. Die asphaltierte Breite muß 3,50 m betragen, die restliche Breite von 2,00 m kann als unversiegelte Fläche variabel angelegt werden.

BW/GWR — Landwirtschaftlicher Weg, Fuß und Radweg

Der Weg ist über 3,00 m Breite versiegelt; als Verschwenkungsbereich werden je 1,00 m breite unversiegelte Seitenstreifen angelegt, wobei einer auf dem Acker selbst liegt.

P — Parkplatz

Die öffentlichen Stellplätze sind mit einer unversiegelten Oberfläche auszuführen.

Private Verkehrsflächen

Mit Gehrecht für die Öffentlichkeit und Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger zu belastende Flächen; Oberfläche gepflastert.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger zu belastende Flächen; Oberfläche gepflastert.

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Friedhof

Spielplatz

V — Straßenbegleitgrün:
Die Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

V* — Straßenbegleitgrün:
In einer Detailplanung zäuflich zu fixierende Gestaltung der Ortseinfahrt gemäß Dorfentwicklungsplanung.

Parkanlage

LW — Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Streuobstwiese.
Bestehende Gehölze, Wiesenflächen und Obstbäume müssen erhalten und gepflegt werden. Alle 100 qm ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Die darunter befindliche Wiese ist 2 x im Jahr (Juni und September) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Düngemitteln und von Bioziden ist unzulässig.

Zuordnung und Kostenverteilung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a (1) BNatSchG

siehe Plan Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Die Eingriffe auf der Eingriffsfläche E 1 (a+b+c) werden als Sammelnachweis der Ausgleichsfläche A 1 zugeordnet. Die Fläche A 1 wird Bestandteil der einzelnen Bauherrn der Fläche E 1 (a+b+c).
Die Kosten für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A 1 werden gemäß der Satzung der Stadt Bad Homburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG auf die Bauherrn der Fläche E 1 (a+b+c) umgelegt.
Die Eingriffe E 1 (a+b+c) wird durch die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A 1 kompensiert.

Die Eingriffe auf der Fläche E 2 (a+b+c), die der B-Plan Nr. 31 A vorbereitet, werden durch die Grünfestsetzungen (Pflanz- und Entwicklungsmaßnahme) im Geltungsbereich ausgeglichen.

Die mit E 4 und E 3 gekennzeichneten Eingriffsflächen durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden den Ausgleichsflächen A 2, A 3, A 4 und A 5 zugeordnet.

Es verbleibt ein Defizit von ca. 20.000 Biotopwertpunkten.

Dieses Defizit wird durch die parkartige Gestaltung des bestehenden Friedhofs und seiner Erweiterungsfläche, die einen Überschuß von 45.000 Biotopwertpunkten erbringt, ausgeglichen.

Die Kosten für die Maßnahmen auf den Flächen A 2 bis A 5 werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung aufgeschlüsselt.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Sträucher und Bäume sind, soweit der Stammumfang 1,0 m über der Bodenoberfläche und mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten und bei Verlust durch heimische Sträucher oder Bäumarten zu ersetzen oder zu ergänzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Bäume

Neu anzupflanzende Bäume (Beispielliste):

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche mit 3 Stämmen	- Carpinus betulus
Linde	- Tilia spec.
Walnuß	- Juglans regia
Obstbaumhochstämme	
Stieleiche	- Quercus robur
Speierling	- Sorbus domestica
Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Elsbeere	- Sorbus torminalis
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia

Neu anzupflanzende Sträucher (Beispielliste):

Kornelkirsche	- Cornus mas
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Oststräucher	
Strauchrosen	- Rosa spec.
Holunder	- Sambucus nigra

Höchstzahl baulicher Anlagen

Die max. zulässige Sockelhöhe bei Gebäuden beträgt 0,5 m. Die Sockelhöhe wird gemessen von der OK Fertigfußboden EG bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen vorhandenen Gelände. Bei geneigtem Gelände ist die Sockelhöhe an der dem Hang zugewandten Gebäudeseite zu messen.

Die Gebäude sind möglichst in Zweiergruppen in der Höhe zu staffeln, wobei Gebäude mit gemeinsamer Flucht vorrangig zusammenzufassen sind.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

Aufgrund des § 87 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am 17.07.1997 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Wetterauer Straße/Rodheimer Weg".

§ 2
Dächer

(1) Alle Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

(2) Bei unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden und Garagen müssen Dachform-, -neigung und -eindeckung gleich sein.

(3) Zur Dachdeckung sind nur Materialien in ziegelrotem Farbton zulässig.

(4) Die zulässige Dachneigung beträgt 40 °.
Dies gilt auch für Nebenanlagen.
Für bestehende Gebäude mit abweichender Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden.

(5) Der Traufüberstand muß mindestens 30 cm und darf höchstens 50 cm betragen.

(6) Drempel sind nicht zulässig.

(7) Dachgauben sind nur als abgeschleppte Gauben zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Bestand andere Formen vorhanden sind. Die einzelne Gaube darf eine Breite von 3,75 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreite darf max. 50 % der Trauflänge des Hauptdaches betragen.

Von der Firstlinie des Hauptdaches bis zum Dachansatz der Gaube muß ein senkrechter Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Der waagerechte Abstand zwischen Vorderkante Gaube und traufseitiger Fassade muß mindestens 50 cm betragen.

Der Abstand der Gaube von Giebeln und/oder Grenzen muß mindestens 1,50 m betragen; untereinander muß ein Zwischenraum von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

(8) Garagendächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 25 ° auszubilden. In begründeten Fällen sind Ausnahmen (z. B. Pultdächer) zulässig.

(9) Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und in Zisternen zurückzuhalten und zwischenzuspeichern.
Die nötigen wasserrechtlichen Genehmigungen für Beleitungen und Einleitungen sind zu beantragen.
Die Überlauf ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

§ 3 Fassaden

(1) Die Fassaden sind in Putz auszuführen und in hellen Farben anzulegen. Häuser in Hausgruppen und Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

(2) Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, wenn sie aus Holz oder Schiefer bestehen.

(3) Die Fassaden sind, soweit die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 4
Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind für Vorgärten unzulässig. In rückwärtigen Gärten sind nur als Hecken, eingegrünte Zäune oder Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zusätzliche oder glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

(2) Einfriedungen, die öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen zugewandt sind, sollten aus Gründen des einheitlichen Erscheinungsbildes als verputzte Mauer ausgeführt werden.

§ 5
Nebenanlagen

Die Nebenanlagen sind in die Einfriedung zu integrieren. Als Materialien sind nur Mauerwerk und Holz zugelassen, als Dachdeckung ziegelrote Dachsteine.

Mülltonnen sind im Vorgarten unzulässig; ist dies nicht möglich, müssen sie an der gartenseitigen Erschließung in die Einfriedung integriert werden.

§ 6
Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht Überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind als strukturreiche Hausgärten zusammenhängend anhand der Beispielplanten Bäume und Sträucher zu mindestens 30 % zu bepflanzen, die restliche Fläche ist zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dient oder als Stellplatzfläche erforderlich ist.

(2) Vorgärten dürfen nicht als hauswirtschaftliche oder als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

(3) Die als hauswirtschaftliche, Arbeits- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteile sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster mit 3 cm Fugenbreite in Sand verlegt oder Vergleichbares) zu befestigen.

§ 7
Befreiungen

(1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf zu begründenden Antrag befreit werden, wenn

1. das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Gestaltungssatzung verfolgte Ziel erreicht wird,

2. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern oder

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

(2) Absatz 1, 2 und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

(3) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und auch unter Vorbehalt des Widerrufes erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren oder, wenn der Antragsteller die Einschränkungen beantragt oder mit ihnen einverstanden ist.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 82 Hess. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,-- geahndet werden.

III. Hinweise

Parzellengrenzen

Vorhandene Gebäude

Auf die Bauwichtsansprüchen und die Vorgartenzone der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 01.11.1977 wird hingewiesen.

Die Grundstücke Flur 17, Flurstücke 38/4, 38/5, 41 (früher Zinnerzeugeschaft) und Flur 17, Flurstücke 33/2, 33/3, 63/1 (Baustoff- und Flüssenhandlung, früher auch Kraftwagenhalle mit Montagegrube und Tankstelle) wurden bzw. werden gewerblich genutzt. Eine Kontamination des Bodens bzw. von Gebäudeteilen kann nicht ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Angaben des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von ..26.02.1997.. übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Landrat des Hochtaunuskreises
Katasteramt

dem ..26.02.1997..

STADT BAD HOMBURG V.D.H.
BEBAUUNGSPLAN NR. 31A
Wetterauer Str./Rodheimer Weg

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..27.02.1992..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht:

Im Taunus-Kurier am ..06.03.1992.....
In der Taunus-Zeitung am ..06.03.1992.....
In der Frankfurter Rundschau am ..06.03.1992.....

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..20.08.1997.....

gez. Gerhold
Gerhold
Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom ..20.03.1992..... bis ..20.04.1992..... beteiligt.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..20.08.1997.....

gez. Gerhold
Gerhold
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..30.09.1996..... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurde vom ..20.01.1997..... bis ....20.02.1997.... öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:

In der Taunus-Zeitung am ..15.01.1997.....
In der Frankfurter Rundschau am ..15.01.1997.....

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..20.08.1997.....

gez. Gerhold
Gerhold
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..17.07.1997..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..20.08.1997.....

gez. Gerhold
Gerhold
Stadtrat

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 17.11.1997
Az.: IV / 34 - 610 04 / 01 - Ober-Erlenbach - 16

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Reisig

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..01.12.1997.....

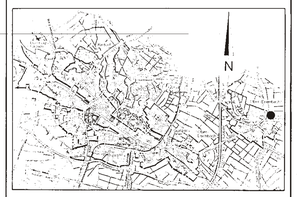
gez. H. Wolters
H.Wolters
Stadtrat

Die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes erfolgte nach § 12 BauGB in

der Taunus-Zeitung am ..12.12.1997.....
der Frankfurter Rundschau am ..12.12.1997.....

Der Bebauungsplan ist somit am ..12.12.1997..... rechtsverbindlich geworden.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN NR. 31A
Wetterauer Str./Rodheimer Weg

FASSUNG VOM: 17.06.1997

DEZERNAT IV

gez. Gerhold
(GERHOLD)
STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT

(DIPL.-ING. LOTZ)
AMTSLEITER

UEK MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.HÖHE

STADTPLANUNGSAMT - RATHAUSPLATZ 1 - 61348 BAD HOMBURG V.D.HÖHE