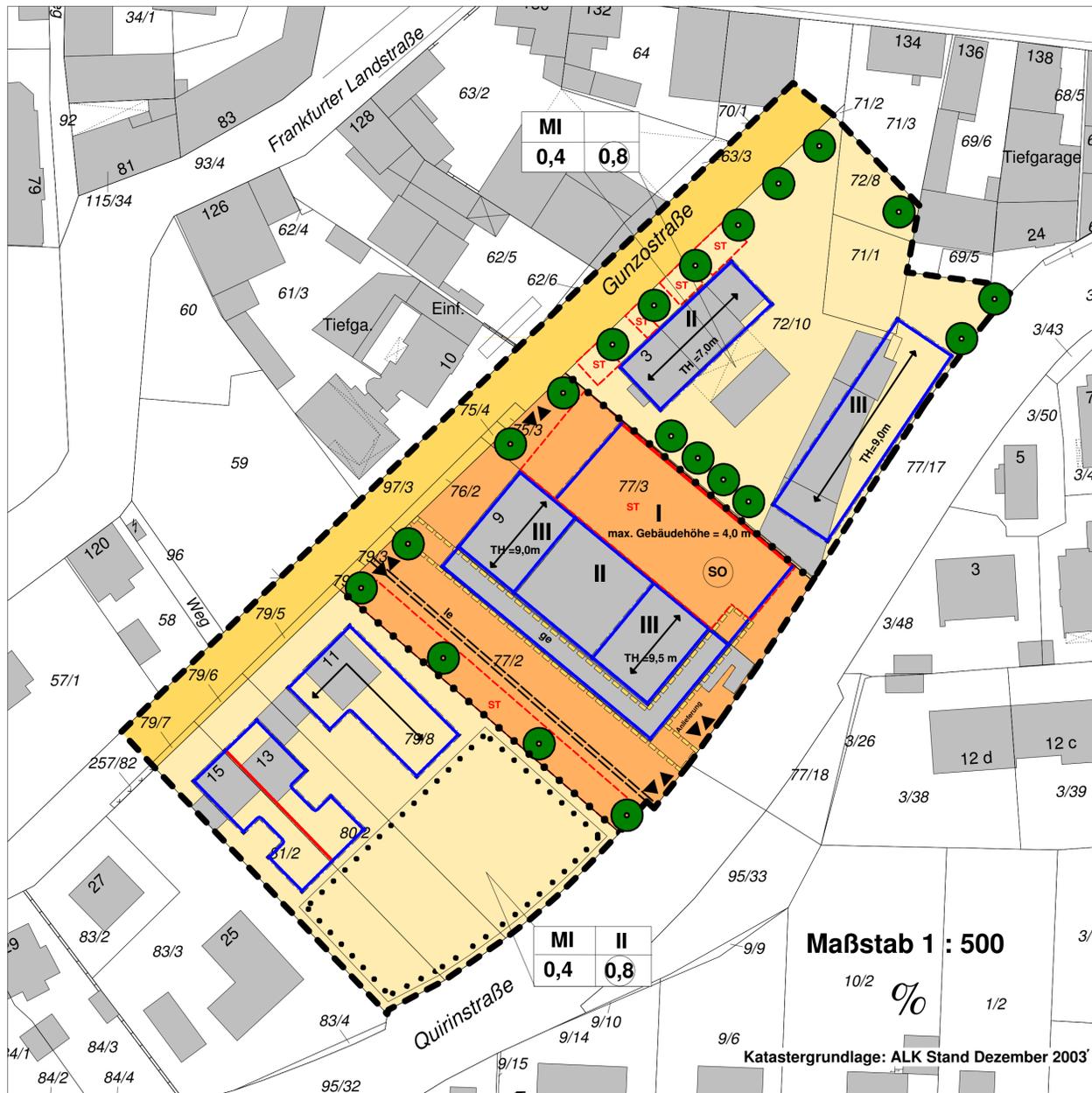


# BEBAUUNGSPLAN NR. 33 A - 3. ÄNDERUNG

## "Teilbereich Gunzostraße"



### III. HINWEISE

Auf die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg - Gonzenheim wird hingewiesen. Die Vorschriften dieser Baugestaltungssatzung sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe wird hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen. Bei Baumanpflanzungen sowie sonstigen Erd- oder Straßenbauarbeiten sind daher die betroffenen Versorgungsträger miteinzuschalten und die einschlägigen technischen Vorschriften zu beachten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in der Zone III B (Qualitative Schutzzone) des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Ober-Eschbach" für die Trinkwassergewinnungsanlagen Bad Homburg v.d.H. (Verordnung vom 09.05.79) sowie in der Zone D (Quantitative Schutzzone) des festgesetzten, staatlich anerkannten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongreß GmbH Bad Homburg v.d.H. (Verordnung vom 28.11.85). Die Verbote und Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Wird das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht ist die Maßnahme vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine Grundwasserabsenkung mittels Drainage ist unzulässig.

### IV. VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss der 3. Änderung am 19.09.02

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 13.11.02 bis 16.12.02

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 22.05.03 bekanntgemacht:  
in der Taunus-Zeitung am 15.08.03  
in der Frankfurter Rundschau am 15.08.03

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 25.08.03 bis 29.09.03

Satzungsbeschluss am 26.02.04

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

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB:  
in der Taunus-Zeitung am 05.03.04  
in der Frankfurter Rundschau am 06.03.04

rechtskräftig ab 06.03.04

Bad Homburg v.d.Höhe, den 06.03.04

Der Magistrat

gez. M. Korwisi

M. Korwisi

Stadtrat

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

### I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

--- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung

••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**MI** Mischgebiet:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

**SO** Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO:

Innerhalb des Sondergebietes ist im Erdgeschoss (Straßenniveau Quirinstraße) nur ein Lebensmittel-Supermarkt als Vollversorger für Nahrungsmittel und Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von 1000 qm zulässig.

In den Obergeschossen (ab Straßenniveau Gunzostraße) sind auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Nutzungen durch freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sowie Wohnungen zulässig.

— Baulinie

— Baugrenze:

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze im Anlieferungsbereich an der Quirinstraße durch einen untergeordneten Baukörper zu Lager- und Anlieferungszwecken zulässig.

ST Flächen für Stellplätze:

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche, im Baufenster oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig, wenn sie gänzlich unterhalb der Erdoberfläche liegen.

0,4 Grundflächenzahl:

Soweit keine GRZ festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche durch die mit Baugrenzen/linien abgegrenzte überbaubare Fläche.

0,8 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Th maximale Traufhöhe

← Hauptfirstrichtung



**anzupflanzender Einzelbaum,**

Es sind heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Als Baumart sind z.B. Spitz- Berg- oder Feldahorn, Stiel- oder Roteiche, Winterlinde, Esskastanie, Hainbuche, Baumhasel und Eberesche zu verwenden.



**private Grünfläche:**

Abweichungen von der Plandarstellung in Bezug auf die Baumstandorte und die Lage der privaten Grünfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Rahmen der Detailplanung erforderlich wird.



**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**



**Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die befestigten Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen; § 17 (5) der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Gonzenheim gilt sinngemäß.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**Strassenverkehrsfläche**

& % **Ein- und Ausfahrt**

ge **Mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche**

le **Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Homburg belastete Fläche**

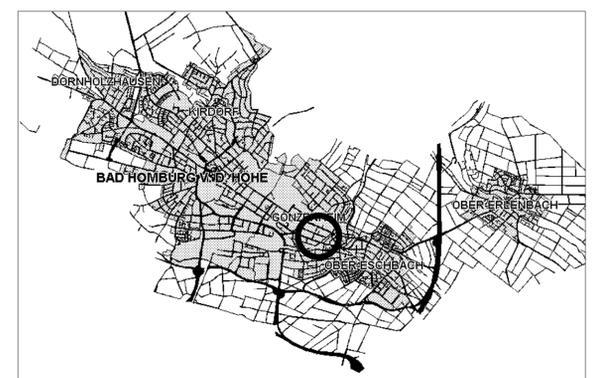
### II. FESTSETZUNGEN GEM. § 15 (3) HWG

Das auf nicht begrünte Gebäude auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden ( z. B. als Brauchwasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 20 l/qm).

Bei Neubebauungen von Gebäuden, die entlang der Quirinstraße errichtet werden und daher an den Dornbach angeschlossen werden können, ist das Überlaufwasser nach Speicherung gedrosselt dem Dornbach zuzuführen.

Ansonsten darf das Überlaufwasser in den Kanal eingeleitet werden. Das Parkdeck hinter dem Supermarkt ist von den obigen Regelungen ausgenommen.

### LAGE IM STADTGEBIET



Bebauungsplan Nr. 33 A, 3. Änderung, "Teilbereich Gunzostrasse"

Fassung vom 01.12.03

Dezernat I

FB Stadtplanung

gez. M. Korwisi

(M. Korwisi)

Stadtrat

gez. J. Hölz

(J. Hölz)

Fachbereichsleiter

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.HÖHE  
FACHBEREICH STADTPLANUNG - RATHAUSPLATZ 1 - 61343 BAD HOMBURG