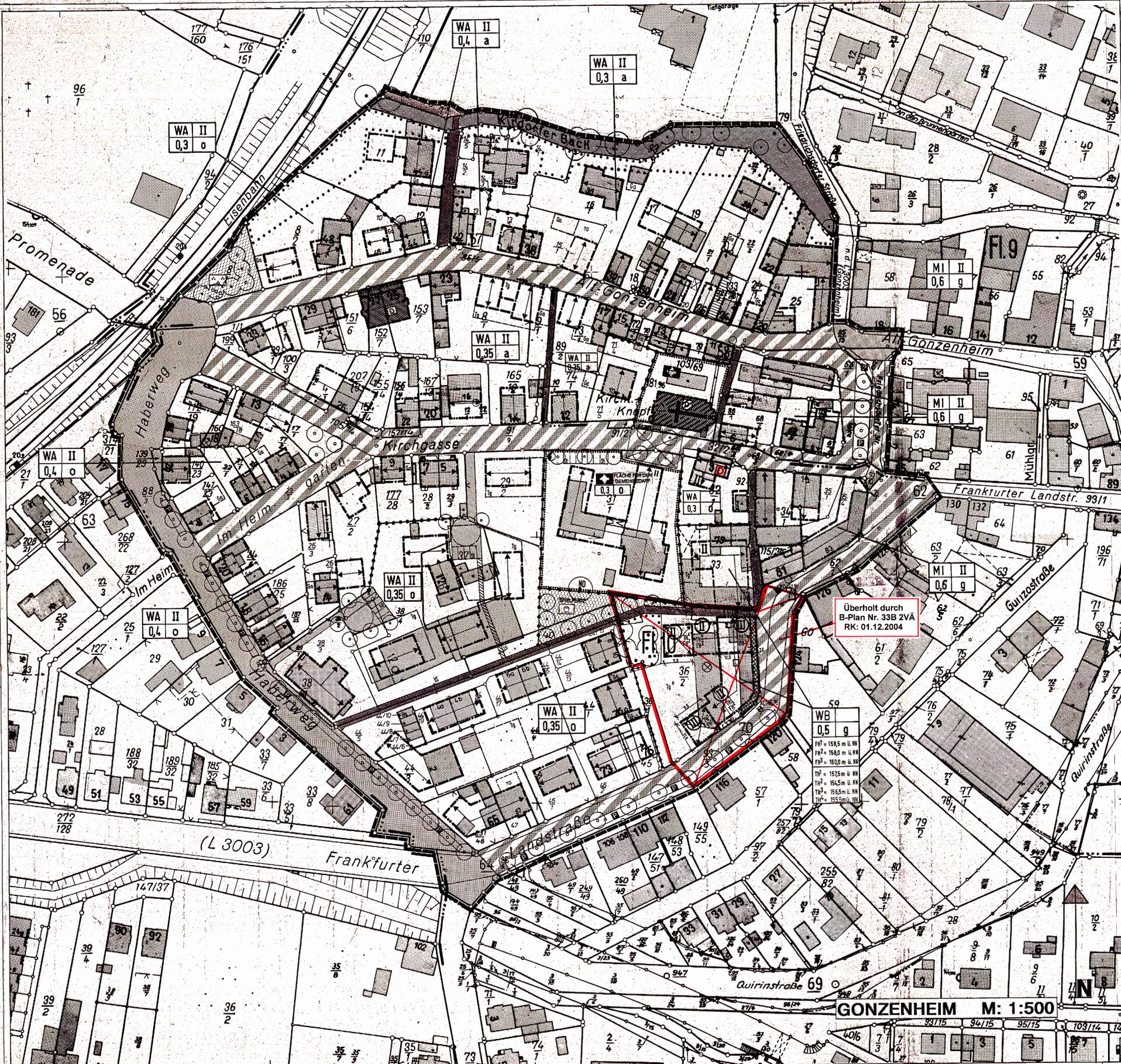




STADT BAD HOMBURG V. D. H.

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 B

"TEILBEREICH KIRCHGASSE"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
 Bauleitungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 Flächennutzungsplanung in der Fassung vom 18.12.1990.
 Hebesche Bauleitungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1980.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

- Grenzen des Geltungsbereiches**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In Wa-Gebieten sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Räume für die Herstellung, Instandhaltung, Reparatur und Reparaturwerkstätten sind im Erdgeschoss zulässig.
- MI** Mischgebiet
Die in § 6 (2) Nr. 6 - 7 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- WB** besonderes Wohngebiet. Der Anteil der wohnverträglichen, nicht störenden Betriebe auf dem Grundstück muß unter 40% der gesamten Bruttogeschosshöhe der Gebäude liegen.
- Flächen für den Gemeinbedarf**
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude.
- Maß der baulichen Nutzung**
- i.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- i.B. III** Zahl der Vollgeschosse zulässig
- GRZ** Grundflächenzahl GRZ
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundfläche von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, mitzurechnen.
In den mit MI festgesetzten Bereichen darf die Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 10% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
In den mit WB und WA festgesetzten Bereichen darf die Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 25% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
Darüber hinausgehende Ausnutzungsgrade können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies der Erhaltung der historischen und städtebaulichen Struktur dient.
- Maximale Traufhöhe in Meter über N.N.**
- Maximale Firsthöhe in Meter über N.N.**

Baugruben für Gebäudekellern
Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe definiert durch den Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung sowie bei den zweigeschossigen Straßenseitengebäuden bis zu einer Höhe von 0,2 m und ausnahmsweise an der Frankfurter Landstraße Nr. 77 bis Nr. 83 bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, es sei denn im B-Plan werden andere Festsetzungen bzgl. der First- und Traufhöhe getroffen.
Drempel werden in der Flucht zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossoberkante und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sperrriegel) gemessen.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen**
- Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**
- Offene Bauweise**
- Geschlossene Bauweise**
Bei geschlossener Bauweise ist eine beidseitige Grenzbebauung vorgeschrieben, soweit die Baugrenzen / Baulinien keine Abweichungen erforderlich machen.
- Abweichende Bauweise**
Bei abweichender Bauweise sind die Gebäude auf einer seitlichen Grenze zu errichten, soweit die Baugrenzen / Baulinien keine Abweichungen erforderlich machen.
- Hauptfahrrichtung**

- Überbauere Grundstücksflächen**
- Überbauere Grundstücksflächen, die von Baugruben und/oder von Baulinien gebildet werden.**
- Innerhalb der als Überbauere ausgewiesenen Flächen sind nur für das dahinter anschließende Gebäude notwendige Erschließungsanlagen (Treppentürme, Laubengänge, etc.) sowie Balkone zulässig.**
- Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien, Erker und Treppentürme kann ausnahmsweise bis zu 1,0 m (bezwogen zur Baulinie/Baugrenze) zugelassen werden, wenn die Bauteile insgesamt nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche einnehmen.**
- Überbauung mit einer lichten Durchgangshöhe von mind. 2,00m.**

- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- Flächen für Stellplätze**
- Flächen für Garagen**
Auf den Flächen für Garagen können auch Stellplätze mit offenen Pergolen errichtet werden.
- Flächen für Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und wenn durch eine Einlaufhöhe von mind. 0,8 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist.
- Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Überbauere ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie dort für gekennzeichneten Flächen zulässig.**
- Ausnahmsweise können darüber hinaus Garagen und Stellplätze auch im seitlichen Grenzabstand sowie den Grundstückszufahrten zugelassen werden.**
- Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.**
- Die Garagen sind so zu errichten, daß sie über den kürzesten Erschließungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen sind.**

- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Streifenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
verkehrsunabhängiger Bereich / Gestaltungsmöglichkeiten im Verkehrsraum nach besonderen Durchführungsbestimmungen mit Bauplanungen gemäß Bebauungsplan.
- Platzgestaltung**
- Fuß- und Radwege**
- für Anlieger befahrbare Wohnwege**
- Parkplätze**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.
- Gerecht zugunsten der Öffentlichkeit**
- Verkehrsanlagen**
- Trafikstation**
- Öffentliche Grünflächen**
- Parkanlage**
- Kinderplatz**
- Wasserflächen**
Kirchörter Bach

- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Flächen mit Bindungen für Befestigung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuchern**
Flächen sind einer noch zu erstellenden Ausbauplanung zu entnehmen.
Zu erhaltende Bäume
- Neuzuzüplende Bäume**
Der vorhandene Baum- und Strauchwuchs ist zu erhalten und bei der Durchführung baulicher Maßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Auf 200 cm umbauteiler Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.
- Ausgewählte Bäume sind durch neue heimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.**

- Höhepunkte baulicher Anlagen**
- Die max. zulässige Stockhöhe von Neubauten, die im Blockinnenbereich und an keiner öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, beträgt 0,6 m.**
- Die Stockhöhe von Neubauten, die direkt an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen, müssen sich an der Nachbarbebauung orientieren, dürfen aber die max. Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.**
- Die Stockhöhe wird gemessen von der DK-Fertigbodennote EG bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen, vorhandenen Gelände.**
- Hinweis:**
In rechtlichen Lagunen zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der natürliche, vorhandene Geländeverschnitt auf das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben verbindlich anzugeben.

II. Sachrechtliche Übername

- Die evangelische Kirche Kirchgasse Nr. 8, sowie das Doppelhaus Alt-Gonzenheim Nr. 25/27 und Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes**
- Naturdenkmal**

III. Hinweise

- Vorhandene Gebäude**
- Verdachtsflächen für Altanlagen (Quelle: Verdachtsflächenkataster)**
Fl.-Landstr. 77; Forschungslaboratorium (Koldchem. Laboratorium)
- Zonen**
Das auf dem Gebäude auftretende Niederschlagswasser darf nicht dem Abwasserkanal zugeführt werden. Es ist in Zonen zu führen, die für Regenwasser zur Nutzung oder zur Verwertung auf dem Grundstück zu bringen. Eine Grundwasserentwässerung mittels Drainage ist nicht zulässig.
- Auf die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg - "Gonzenheim" vom 16.03.1981 wird hingewiesen.**
- Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 01.11.1977 wird hingewiesen.**
- Das Flangebiet befindet sich in der Zone D des Halbtageserschützes, sowie der Wasserschutzzone II b.**

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird beachtet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15.09.1989 übereinstimmen.

Homburg v.d.Höhe,
den 17.6.1993

Der Landrat des Hochtaunuskreises
Kurt Wagner
Im Auftrag: Olaf Gode

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.07.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde bekanntgemacht:
In der Taunus-Zeitung am 05.09.1989
Im Taunuskurier am 05.09.1989
In der Frankfurter Rundschau am 05.09.1989

Bad Homburg v.d.Höhe,
den 22.01.1994

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 25.09.89 bis 23.10.89 beteiligt.

Bad Homburg v.d.Höhe,
den 22.01.1994

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.92 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 14.03.92 bis 22.03.92 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:
Im Taunus-Kurier am 26.11.1992

In der Frankfurter Rundschau am 26.11.1992
In der Taunus-Zeitung am 26.11.1992
Bad Homburg v.d.Höhe,
den 27.01.1994

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.12.1993 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe,
den 22.01.1994

Der Magistrat
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 22. April 1994 Az.: IV/34-61e 04/01 - Bad Homburg 124 - BEBAUUNGSPLAN NR. 33 B

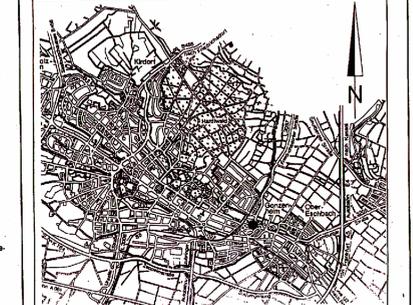
I. A. Gress
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und wird gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Bad Homburg v.d.Höhe,
den 19.05.1994

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in:
den Taunus-Kurier am 17.05.1994
der Taunus-Zeitung am 17.05.1994
der Frankfurter Rundschau am 18.05.1994
Der Bebauungsplan ist somit am 18.05.1994 rechtsverbindlich geworden.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 33 B
FASBUND vom 27.10.1993

DEZERNAT IV STADTPLANUNGSAMT

gez. Weber
(WEBER)
STADTRAT

Der Magistrat
gez. Weber
Weber
Stadtrat

(DIP.-ING. LOTZ)
AMTSLEITER

B-Plan 33B RK-AR.5.94