2. Ergänzung und Änderung

1. Die Grundstücksgröße für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser beträgt anteilig für jedes einzelne Haus mind. 350 m². Bei den eingeschossigen Reihenhäusern ist mit einem Dreispänner mit einem Dreispänner von max. 0,30 m und eine Dachneigung von 35 bis 40 ° zulässig, wobei der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der Decke des Geschoßrohbaues und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
2. Die Grundstücksgröße für die eingeschossigen Gartenhäuser beträgt anteilig je Haus mind. 300 m². Eine Abweichung von 10 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei den Gartenhäusern ist kein Drenpel zulässig. Ihre zulässige Dachneigung beträgt max. 30 °.
3. Die überbaubare Fläche für das Grundstück Gemarkung Kirdorf, Karl-Horn-Str.45, Flur 16, Flurstück 456/6, 456/7 und 456/8 wird aufgehoben.
4. Bei den 3 und 4 geschossigen Häusern ist kein Drenpel zulässig.
5. Bei den Doppelhäusern, Reihenhäusern und Gartenhäusern ist nur eine einheitliche Dachneigung, eine einheitliche Dachdeckung in Form und Farbe und eine einheitliche Form der Dachgaube sowie eine einheitliche Farbgebung der Fassade zulässig. Die 1. Baugenehmigung für eine solche im Vorzug stehende baulliche Anlage bestimmt die Gestaltung.
6. Garagen sind mit geneigten Dachflächen - Satteldächern, Walmdächern, oder Teil des Hausdachs - zu versehen.

Soweit diese Festsetzungen eine Änderung bestehender Festsetzungen bewirken, werden diese aufgehoben.

Genehmigungsvermerk:

Aktenzeichen: V3/34 -61d04/01
Bad Homburg-75 -
Rechtskraft: 24.8.1988

Bekanntgemacht:
In der Taunus-Zeitung: 24.8.88
Im Taunus-Kurier: 23.8.88
In der Frankfurter Rundschau: 23.8.88

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.9.1987 die Öffentliche Auflegung der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Diese 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 21.12.1987 bis 20.01.1988 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit wurden bekanntgemacht:

In der Taunus Zeitung am 8.12.1987
Im Taunus-Kurier am 8.12.1987
In der Frankfurter Rundschau am 9.12.1987

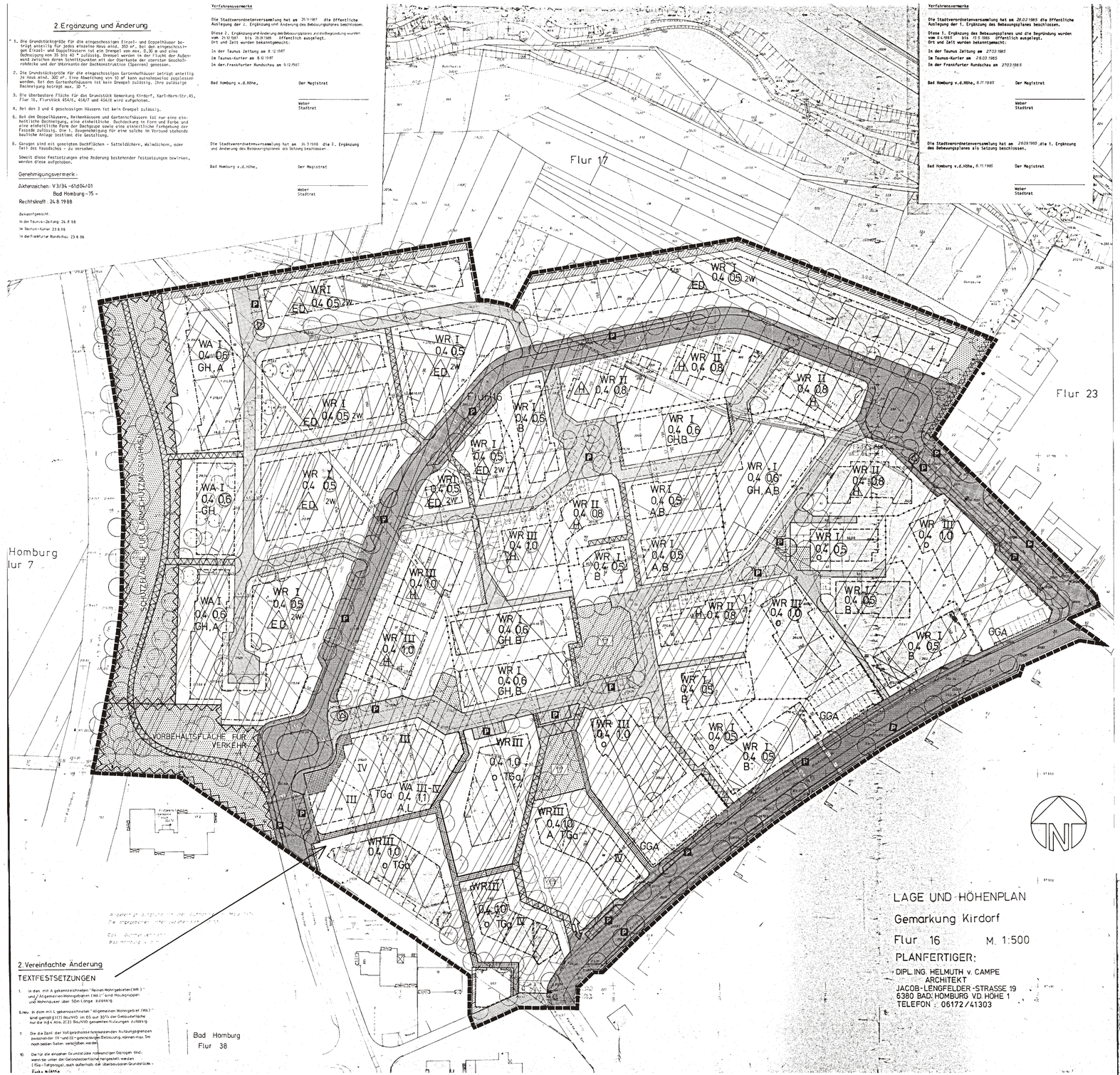
Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat

Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.3.1988 die 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat

Weber
Stadtrat



2. Vereinfachte Änderung

TEXTFESTSETZUNGEN

1. In den mit A gekennzeichneten "Reinen Wohngebieten (WR)" und/ Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind Hausgruppen und Wohnhäuser über 50m Länge zulässig.

6.neu In dem mit L gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" sind gemäß §17(1) BauNVO, im EG auf 30% der Gebäudefläche nur die in § 4, Abs. 2(2) BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

7. Die die Zahl der Vollgeschosse festsetzenden Nutzungsgrenzen zwischen der IV- und III-geschossigen Bebauung, können max. 5m nach beiden Seiten verschoben werden.

10. Die für die einzelnen Grundstücke notwendigen Garagen sind, wenn sie unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

Rechtskraft am 8.8.88

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.02.1985 die Öffentliche Auflegung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Diese 1. Ergänzung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 04.1985 bis 15.5.1985 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit wurden bekanntgemacht:

In der Taunus Zeitung am 27.03.1985
Im Taunus-Kurier am 28.03.1985
In der Frankfurter Rundschau am 27.03.1985

Bad Homburg v.d.Höhe, 8.11.1985 Der Magistrat

Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.1985 die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 8.11.1985 Der Magistrat

Weber
Stadtrat

1. Ergänzung

In den reinen Wohngebieten (WR), in denen nur Hausgruppen zulässig sind, beträgt die Mindestgrundstücksbreite 550m

Bad Homburg v.d.H.
den 1985

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

(Leitz)

Genehmigt
mit der Verfügung vom 19.1.86 Az V/3/34-61d.04/01.

Der Regierungspräsident
i.A.

L.S. gez. Gross

Bekanntgemacht:
Taunus-Kurier 27.2.86
Taunus-Zeitung 27.2.86
Frankfurter Rundschau 27.2.86
Rechtsverbindlich am 27.2.86

HINWEIS: GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung

über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nesselbornfeld".

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.6.1977 (GVBL. I S. 392) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 30.8.1976 (GVBL. S. 325) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.H. in ihrer Sitzung vom 26.5.82, die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1 Gärtnerische Gestaltung

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Davon sind mindestens 10 % mit niedrigwachsenden Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.
2. Für je 150 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, der mindestens 10 cm Stammdurchmesser erreicht, zu pflanzen und zu erhalten.
3. Die im Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichneten Vorgartenflächen sind niedrig zu bepflanzen (Pflanzen bis 80 cm Höhe). Höhere Gehölze sind nur je 120 m² Vorgartenfläche zugelassen.
4. Bei den Pflanzungen an der nördlichen Grenze des Baugebietes sowie an der Grenze des Baugebiets angrenzendes Gebiet der Vorgartenfläche für Lärmschutzmaßnahmen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wie:

Bäume: Quercus robur-Eiche, Carpinus betulus-Hainbuche, Acer campestre-Feldahorn, Sorbus aria-Mehlbeere, Sorbus aucuparia-Eberesche, Prunus avium-Vogelkirsche.

Sträucher: Corylus avellana-Hasel, Euonymus europaea-Pfaffenhütchen, Viburnum opulus-Wasserschneeball, Viburnum lantana-Wolliger Schneeball, Cornus sanguinea-Roter Hartriegel, Sambucus nigra-Schwarzer Holunder, Ligustrum vulgare-Liguster, Berberis vulgaris-Berberitze.

Die Gehölze sind zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

5. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind folgende Arten zu verwenden:
Acer campestre-Feldahorn,
Prunus spec.-Kirsche in Arten, Malus spec.-Apfel in Arten, Sorbus spec.-Eberesche in Arten, Sophora japonica-Schnurbaum.

Die Festsetzungen zu 4. bleiben hiervon unberührt.

§ 2 Einfriedungen

1. Die Einfriedung von Vorgärten ist nicht zulässig. Vorgärten sind die im Gestaltungsplan gekennzeichneten Flächen. Ausnahmsweise ist die teilweise Vorgartenentfriedung zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit einem Stellplatz, mit einer Gartenhofwand und aus Lärmschutzgründen ausgeübt wird.
2. Bei Gartenhofhaus-, Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken sind zum Schutz vor Einsicht in den intimen Gartenbereich Einfriedungen als Mauern, die in Material und Farbe den angrenzenden Gebäuden entsprechen, sowie Holzflechtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig und straßenseitig mit Büschen abzupflanzen.

Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig und zu bepflanzen.

3. Als Einfriedungen zwischen Reihenhausgrundstücken sind im Anschluß an das Gebäude in der Länge bis zu 4 m Mauerwerk in Material und Farbe wie das angrenzende Hauptgebäude, sowie Holzflechtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die übrigen Einfriedungen sind auf eine Höhe von 0,8 m zu beschränken und straßenseitig zu bepflanzen.

§ 3 Heizungen

1. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen und zur Erhaltung der Lufthygiene wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Dauerheizungen ausgeschlossen.
2. Alternative Energiegewinnungsanlagen sind zugelassen, müssen sich jedoch in ihrer Ausführung den Gestaltungsvorschriften unterordnen.

§ 4 Dachausbildung und -gestaltung

1. Als Dachform wird das geneigte Dach vorgeschrieben.

1.1 Für die Gartenhofbebauung wird eine Dachneigung von 24° - 45° festgesetzt.

1.2 Für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird eine Dachneigung von 27° - 45° festgesetzt.

1.3 Für die Reihenhausbebauung wird eine Dachneigung von 27° - 50° festgesetzt.

1.4 Für die Mehrfamilienhausbebauung wird eine Dachneigung von 15° - 36° festgesetzt.

2. Als Farbe für die Dacheindeckung sind rotbraune bis braunschwarze Farbtöne zulässig.
3. Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen höchstens 50 % der Dachlänge, gemessen an der Traufe, einnehmen.

§ 5 Antennenanlagen

Fernseh- und Rundfunkantennen, die über die Dachfläche hinausragen, sind unzulässig. Die Versorgung ist durch kabelgebundene Maßnahmen gewährleistet.

§ 6 Außenanstrich

Für den Anstrich der verputzten Außenwandflächen sind deckende, pastellartige Farben zu verwenden. Die Farben sind aus den Grundtönen weiß, gelb, ocker und braun zu entwickeln. Die Festlegung der farblichen Gestaltung aller Fassadenteile erfolgt in Absprache mit dem Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.H..

§ 7 Der Plan vom 12.05.1982 im Maßstab 1:500 mit seinerzeitsmäßigen Darstellung in Anlage auf § 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 113 Abs. 1 Nr. 20 Hessische Bauordnung handelt, wer in vorsätzlicher oder fahrlässig unterhält, die nicht überbauten Grundstücksflächen in der in § 1 vorgeschriebenen Art zu bepflanzen und gärtnerisch zu erhalten, wer ohne Vorliegen der in § 2 genannten Ausnahmevoraussetzungen seinen Vorgarten mit einer Einfriedung versieht oder die übrigen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht in einer gemäß § 2 Abs. 1-3 zulässigen Ausführung bzw. unter Einhaltung der zulässigen Höhe vorsimmt.

Ordnungswidrig handelt ferner, wer die in § 3 ausgeschlossenen Energiearten für Heizzwecke verwendet und wer den in §§ 4 - 6 getroffenen Anordnungen bezüglich der Dachformen, Dachgestaltung, Dachantennenanlagen und Farbgestaltung zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,- geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht durch Bundes- oder Landesrecht mit Strafe bedroht ist.

§ 9 Diese Ortssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe, 12. Mai 1982

Der Magistrat
der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Weber
Stadtrat

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- WA — allgemeines Wohngebiet
- WR — reines Wohngebiet
- IV — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GFZ)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- ED — offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- H — offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- o — offene Bauweise
- GH — besondere Bauweise (nur Gartenhofhäuser zulässig)
- A,B,L — gem. § 17 (2) BauNVO
- 2 W — siehe Textfestsetzung 1., 2. und 5.
- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze
- TGa, ST GST, UST, GGA — Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), überdachte Stellplätze (USt), Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen (GGA)
- Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
- Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Wohnweg)
- Straßenverkehrsfläche (nur Fuß- und Radwege)
- öffentlicher Parkplatz
- Unformerstation
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
  - gem. § 9 (10) BBauG Vorbehaltsfläche für Verkehr
  - gem. § 9 (24) BBauG Schutzfläche für Lärmschutzmaßnahmen
- öffentliche Grünflächen
- öffentlicher Spielplatz
- Standort für einen Baum 1. oder 2. Ordnung
- Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Textfestsetzung 7.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Einfahrt Tiefgarage
- privater Gehweg

TEXTFESTSETZUNGEN

1. In den mit A gekennzeichneten "Reinen Wohngebieten (WR)" und "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind Hausgruppen und Wohnhäuser über 50 m Länge zulässig.
2. In den mit B gekennzeichneten Flächen sind die Gebäude an einer seitlichen Grenze zu errichten.
3. Sofern nicht gesonderte Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen sind, können Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind nur in einem der seitlichen Grenzabstände zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
4. Der Grundstücksfläche können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. 22 BBauG hinzugerechnet werden.
5. In den "Reinen Wohngebieten (WR)" sind die in § 3 (2) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig. In den "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 (2) BauNVO sonst zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die in Abs. (3) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen unzulässig.
6. In den mit L gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind gemäß § 1 (3) BauNVO im EG nur die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Für die Obergeschosse gilt Ziffer 5.
7. Die die Zahl der Vollgeschosse festsetzenden Nutzungsgrenzen zwischen der IV- und III-geschossigen Bebauung, können max. 5 m nach beiden Seiten verschoben werden.
8. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind nur hochstämmige, mindestens 8x an einem Stammdurchmesser von 0,3 m wachsende, großkronige Arten zulässig.
9. Bei oberirdischen Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz ein Baum nach Ziffer 8 zu pflanzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Flächennutzungsplanes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965.

STADT BAD HOMBURG V.D.H.

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

NESSELBORNFELD

einschl. 1. Vereinfachte Änderung
einschl. 1. Ergänzung
einschl. 2. Vereinfachte Änderung
einschl. 2. Ergänzung und Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 7.9.1987 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.H.,
den 7.9.1987

Der Landrat
des Hochtaunuskreises
Katasteramt
Auf
Vermessungsrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.1978 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht:
In der Taunus-Zeitung am 30.10.1978
Im Taunus-Kurier am 30.10.1978
In der Frankfurter Rundschau am

Bad Homburg v.d.H., Der Magistrat

gez. (Weber) Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit von 20.12.1985 bis 10.01.1986 beteiligt.

Bad Homburg v.d.H., Der Magistrat

gez. (Weber) Stadtrat

siehe Textfestsetzung 1., 2. und 5.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.1985 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 10.11.1986 bis 19.01.1987 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:
in der Taunus-Zeitung am 20.10.1986
Im Taunus-Kurier am 20.10.1986
In der Frankfurter Rundschau am 20.10.1986

Bad Homburg v.d.H., Der Magistrat

gez. (Weber) Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.05.1987 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.H., Der Magistrat

gez. (Weber) Stadtrat

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
mit Vfg. vom 5.Okt.1987
Az. V/3-61d.04/01
Darmstadt, den 5.Okt.1987
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
gez. Gross

1. Vereinfachte Änderung
Rechtskraft am 28.02.85

2. Vereinfachte Änderung
Rechtskraft am 27.8.87

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht:
In der Taunuszeitung am 30.10.1987
Im Taunus-Kurier am 30.10.1987
In der Frankfurter Rundschau am 30.10.1987

Der Bebauungsplan ist somit am 30.10.1987 rechtsverbindlich geworden.

Bad Homburg v.d.H., Der Magistrat

den (Weber) Stadtrat

Gemarkung Kirdorf
Gemarkung Dornholzhausen
Gemarkung Bad Homburg
Gemarkung Gonzenheim
Gemarkung Ober-Eschbach
Gemarkung Seulberg
Gemarkung Dorfelden
Gemarkung Köppern
Gemarkung Sandgemeinde
Gemarkung Stadtwald
Gemarkung Kalbach
Gemarkung Frankfurt a.M.
Gemarkung Niederursel
Gemarkung Bonames
Gemarkung Ober-Eschbach
Gemarkung Frankfurt a.M.
Gemarkung Bad Homburg
Gemarkung Dornholzhausen
Gemarkung Kirdorf