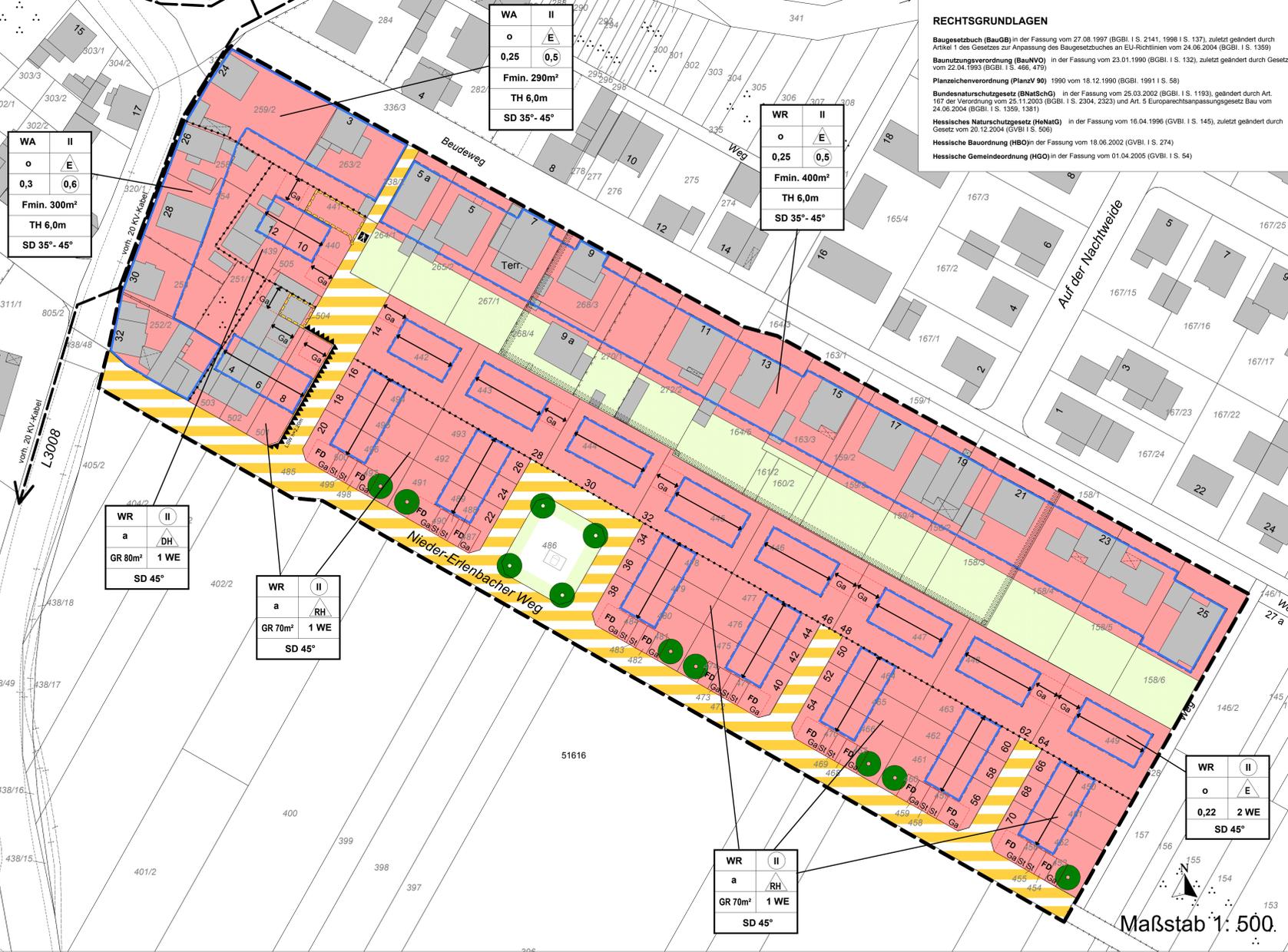


B-PLAN 56 - 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"Nieder-Erlenbacher Weg / Beudeweg"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1967 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
Baumzonenverordnung (BaumZO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
Pflanzenverordnung (PflanzV 90) 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304, 2323) und Art. 5 Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1361)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNeNatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2004 (GVBl. I S. 506)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 54)



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

— Grenze des Geltungsbereiches
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet
 Ausnahmsweise sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger innerhalb des WA- und WR-Gebietes max. 25 qm Netto-Hauptnutzfläche pro WE zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden bis auf § 4 (3) Abs. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind auf der der Vilsbeler Straße abgewandten Seite einzurichten.

Maß der baulichen Nutzung

1 WE Zulässig ist max. 1 Wohninheit je Hausstel einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses. Dabei können zwei nebeneinanderliegende Wohnheiten einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses übereinander angeordnet werden.

2 WE Pro Gebäude sind max. 2 Wohnheiten zulässig.

z.B. min. 300m² Mindestgrundstückgröße
z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 Bei den Einzelhausgrundstücken am Nieder-Erlenbacher Weg darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 § BauNVO durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 100% überschritten werden.

z.B. 0,5 Geschosflächenzahl
z.B. GR 70 m² Max. überbaubare Grundfläche
 In begründeten Fällen kann die max. überbaubare Grundfläche erhöht werden, sofern die Baugrenzen hierdurch nicht überschritten werden. Terrassen sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht einzuberechnen.

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend; das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

z.B. TH 6,0 m Traufhöhe (LK Traufhöhe) maximal
z.B. SD 45° Satteldach mit vorgesehener Dachneigung 45°
z.B. FD Flachdach

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
 Hausgruppe: Die Gebäude sind als Reihenhäuser in Grenzbebauung zu errichten, soweit die Lage der überbaubaren Fläche dies zulässt.

E Nur Einzelhäuser zulässig
DH Nur Doppelhäuser zulässig
RH Nur Reihenhäuser zulässig

F Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksflächen

B Baugrenze
 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen und Balkone sind möglich, wobei Balkone einen seitlichen Abstand von mind. 2 m einhalten müssen. Überschreitungen von mehr als 1,5 m Tiefe für Balkone sind unzulässig.

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

St Flächen für Stellplätze
 Auf den Grundstücken ohne Stellplatzfestsetzungen sind Stellplätze so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege erreicht werden.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche über eine lichte Breite von 6,00 m auszubauen.

F Fuß- und Radweg
M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger zu versahende Fläche; Oberfläche gepflastert

Grünflächen

G Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
 Für die Ergrünung und Gliederung des Spielplatzes sind mit Ausnahme der in der DIN 18034 genannten "Grünpflanzen" heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Auf die Verwendung von Pestiziden ist gänzlich zu verzichten.

Gr Private Grünflächen
 Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten.
G Neu anzupflanzende Bäume

B Befeuchtungen
 (1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf zu begründeten Antrag befreit werden, wenn
 1. das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Gestaltungsatzung verfolgte Ziel erreicht wird,
 2. Größe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung 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 Widerrufs - erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.
 (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € geahndet werden.

Bäume z.B.:	Spitz-Ahorn	Sträucher z.B.:	Feldahorn
Acer platanoides	Edekastanie	Acer campestre	Kornelkirsche
Castanea sativa	Walnus	Cornus mas	Roter Hirtengelb
Juglans regia	Stieleiche	Cornus sanguinea	Hasel
Quercus robur	Spierling	Corylus avellana	Schwarze Johannisbeere
Sorbus domestica	Winter-Linde	Ribes nigrum	Björmel- Rose
Tilia cordata		Rosa pimpinifolia	Obstbäume
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 135a-c BauGB

Die Ausgleichsfläche A1 auf dem Flurstück 5, Flur 10, Gemarkung Ober-Erlenbach wird den Eingriffen auf den Eingriffsflächen E1 zugeordnet.
 Die Ausgleichsfläche A2, Flurstück 10 und teilweise Flurstück 5, Flur 10, Gemarkung Ober-Erlenbach wird den Eingriffen durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen auf den Eingriffsflächen E2 zugeordnet.

Zur Lage der Eingriffsflächen siehe Plan "Eingriffsflächen".
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) auf externen Ausgleichsflächen, Neuanlage Streuobstwiesen Nutzungen zu bewerten.
 Es sind ausschließlich Obstbaumhochstämme, vorzugsweise aus der nachfolgenden Pflanzenliste, zu verwenden. Die Obstbäume sind im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen und durch regelmäßige, fachgerechte Schnitt zu pflegen. Auf der darunter liegenden Fläche ist eine Wiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Mineraldünger und Pestiziden ist unzulässig.

Pflanzenliste für Obstbaum- Hochstämme
 Birmensorten, z.B.:

Berlepsch	Gloster	Gute Graue
Birkenfeld	Jonathan	Gute Luise
Bohnenschiefel	Oldenburg	Winterforelle
Boskop	Schafnase	
Goldparmäne	Winterambur	

Sonstige Pflanzenzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§§ Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB).
 Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe in Metern
 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Mindesthöhe, entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Meterangabe, gemessen über erschließungsetzter Oberkante Straßenniveau, hochstabilisierend mit einem Mindeststammwerk Pw=40dB (A) auszuführen und dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

III. Hinweise

Vorhandene Gebäude
 Die Grundstücke Beudeweg 9 - 21 liegen in einem als Überschwemmungsgebiet gem. § 69 Hessisches Wassergesetz ausgewiesenen Bereich. Für eventuelle Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Befreiung nach dem Hessischen Wassergesetz erforderlich.
 Auf dem Grundstück Nieder-Erlenbacher Weg 2 befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb. Vor der Bebauung des z. z. gewerblich genutzten Grundstücksbereiches (einschl. der direkt gewerblich genutzten Nebenfächen z.B. zur Betriebsmittelablage) sind diese Flächen umwelttechnisch zu untersuchen und hinsichtlich geplanter Nutzungen zu bewerten.
 Sämtlicher im Planungsbereich befindlicher Oberboden ist gem. DIN 18915 Teil 1 - 3 zu sichern (s.a. § 202 BauGB). Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.
 Auf die Baumschutzsatzung vom 14.10.1977 und die Vorgartensatzung vom 01.11.1977 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird hingewiesen.
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem digitalen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.05.2005 übereinstimmen.
 Der Magistrat
 FB Stadtplanung
 Liegenschaftsamt
 gez. J.V. T. Scherak
 I.V. T. Scherak

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß der 2. Vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB in der Stadtvorordnetenversammlung am 13.10.2005
 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 2 BauGB vom 05.09.2005 bis 19.09.2005
 Satzungsbeschluß am 13.10.2005
 Der B-Plan wurde aus dem FNP entwickelt. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.
 Bekanntmachung des Satzungsbeschluß gem. § 10 (3) BauGB in der Taunus Zeitung am 20.10.2005 in der Frankfurter Rundschau am 20.10.2005

II. Festsetzungen gemäß § 81 HBO und § 51 (3) HWG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 - 2. Vereinfachte Änderung "Nieder-Erlenbacher Weg / Beudeweg".

§ 2
 Die max. zulässige Sockelhöhe bei Wohngebäuden beträgt 0,50 m. Die Sockelhöhe wird gemessen von der OK Fertigfußboden EG bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Gelände.

§ 3 Dächer
 1. Die Dächer der aneinandergelagerten Gebäude sind als Satteldächer auszubilden.
 2. Bei unmittelbar aneinandergelagerten Gebäuden und Garagen müssen Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Traufhöhe gleich sein.
 3. Als Farbe für die Dacheindeckungen sind nur ziegelrote Farbtöne zugelassen.
 4. Drempl sind grundsätzlich unzulässig. Drempl werden in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der obersten Geschosdecke und der Unterkante Sparren vermesssen.

5. Die Breite der einzelnen Gaube darf max. 2,75m betragen. In der Summe darf die Gaubenbreite 50% der Traufhöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Von der Firstlinie des Hauptdaches bis zum Dachansatz der Gaube muss ein senkrechter Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Der waagrechte Abstand zwischen Vorderkante Gaube und traufseitiger Fassade muss mindestens 0,50 m betragen. Der Abstand der Gaupen Giebeln, Grenzen sowie der Abstand der Gaupen untereinander muss 1,00 m betragen.

6. Garagendächer:
 Die Garagen für die Reihenhausbauung entlang des Nieder-Erlenbacher Weges sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Die übrigen Garagendächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° auszuführen.

7. Das auf die Gebäude und andere geeignete Flächen auftretende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu verwenden (z.B. als Brauchwasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 200m³ Sammelhöhe) oder zur Versickerung zu bringen. Dabei darf keine Verbindung der Brauchwasserinstallation zum öffentlichen Trinknetz hergestellt 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 nicht zulässig.

§ 4 Grundstücksfreiflächen
 1. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen. Auf ausreichend großen Flächen sollen Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden.
 2. Vorgärten dürfen nicht als hauswirtschaftliche-, Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
 3. Multi- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenenfalls mit geeigneten immergrünen Pflanzen - wie Efeu oder Liguster - ausreichend abzuschirmen. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.
 4. Die als hauswirtschaftliche, Arbeits- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksstelle sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster mit 2 cm Fugenbreite in Sand vertegt oder vergleichbares) zu befestigen.

§ 5 Befeuchtungen
 (1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf zu begründeten Antrag befreit werden, wenn
 1. das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Gestaltungsatzung verfolgte Ziel erreicht wird,
 2. Größe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung 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 Widerrufs - erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.
 (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € geahndet werden.

LAGE IM STADTGEBIET



DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.HÖHE
 FACHBEREICH STADTPLANUNG - RATHAUSPLATZ 1 - 61348 BAD HOMBURG V.D.HÖHE

gez. Dr. U. Jungherr
 (DR. U. JUNGHERR)
 OBERBÜRGERMEISTERIN

gez. J. Holz
 (J. HÖLZ)
 FACHBEREICHSLEITER

