

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schankwirtschaften im Sinne des § 1 (1) Nr. 1 Gaststättengesetz (GastG) gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- 1.1.2 Die gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet (MI)

- 1.2.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Schankwirtschaften im Sinne des § 1 (1) Nr. 1 GastG gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- 1.2.2 Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

- 2.2.1 Die baulichen Anlagen der straßenbegleitenden Blockrandbebauung im Plangebiet dürfen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Traufhöhe von 7,0 m, bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen die Traufhöhe von 9,5 m nicht überschreiten.

Davon abweichend wird für die mit drei Vollgeschossen festgesetzte Blockrandbebauung Wallstraße 13 -17 eine Traufhöhe von höchstens 7,0 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit dem Gebäude, mittig vor dem jeweiligen Gebäude, bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.2.2 Für die mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzte Bebauung im Blockinnenbereich beträgt die maximale Gebäudehöhe 197,7 m ü. NN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1 Für die im Plan mit „a - abweichende Bauweise“ bezeichnete, überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt, dass abweichend von der geschlossenen Bauweise einseitig ein seitlicher Grenzabstand entsprechend der bestehenden Bebauung einzuhalten ist.
- 3.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

4. Grünordnung

- 4.1 Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche ist je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein Laubbaum (z.B. gemäß Pflanzlisten 1 und 2) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 4.2 Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche Louisenstraße vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

II Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) Hessische Bauordnung (HBO)

Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Diese Flächen sind mit einem Flächenanteil von 25% mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. gemäß Pflanzlisten 1-3). Eingeschlossen in diese Regelung zur Begrünung sind die Oberflächen von Tiefgaragen. Für die Begrünung ist eine mindestens 60 cm hohe Bodensubstratsschicht sowie eine mindestens 10 cm hohe wasserleitende Schicht vorzusehen.

Die Befestigung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Hoffflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragen sind ausgenommen.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis 15°) auf Hauptgebäuden oder Nebengebäuden sind vollständig extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für haustechnische Aufbauten, Solaranlagen und Dachterrassen.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

III Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)

Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 qm ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zeitverzögert über eine Regenwasserrückhaltung in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleiten.

IV Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht

Die Kulturdenkmäler Wallstr. 27-29 „Ehem. Jüdisches Gemeindehaus“, Louisenstr. 4 „Wohnhaus der Neustadt“ und Louisenstr. 6 „Doppelhaus der Neustadt“ werden ebenso wie die denkmalgeschützten Gesamtanlagen „Altstadt und Teilbereich Neustadt“ (D1) und „Teilbereich Kurviertel“ (D2) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

V Anlage: Pflanzlisten (beispielhaft)

Pflanzliste 1: Kleinkronige Baumarten für die Verwendung in kleinen Gärten und Grünflächen

- | | | |
|---------------------------------|---|------------------|
| (x) Acer platanoides 'Globosum' | - | Kugel-Ahorn |
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | - | Säulen-Hainbuche |

(x) Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Wildbirne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadt-Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säulen Eiche
(x) Sorbus domestica	- Speierling
(x) Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzliste 2: Großkronige Bäume für die Verwendung in größeren Gärten und Freiflächen

Acer campestre	- Feld-Ahorn
(x) Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
(x) Alnus cordata	- Italienische Erle
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior	
"Westhofs Glorie"	- Esche "Westhofs Glorie"
Quercus robur	- Stiel- Eiche
Tilia cordata „Rancho“	- Winter-Linde "Rancho"

(x) = Flachwurzler - Geeignet zur Tiefgaragenbepflanzung

Pflanzliste 3: Sträucher

Amelanchier i.S.	- Felsenbirne
Buddleia davidii	- Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weissdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weissdorn
Deutzia i.S.	- Deutzie
Forsythia i.S.	- Forsythie
Hydrangea i.S.	- Hortensie
Jasminum nudiflorum	- Echter Jasmin
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	- Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Philadelphus i.S.	- Pfeifenstrauch
Ribes i.S.	- Zierjohannisbeere
Rosa i.S.	- Rosen
Syringa i.S.	- Flieder

VI Hinweise

Heilquellenschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe, Sitz in Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis. (Verordnung vom 28.11.1985, Saatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 51/1985 vom 23.12.1985, Seite 2340).

Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß § 3 und § 4 der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz eine Genehmigung zu beantragen.

Altlastenverdachtsflächen

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und der Akten des Regierungspräsidiums Darmstadt ergab folgende Altstandorte im Gebiet des Bebauungsplanes:

434.001.010-001.137	Elisabethenstr.13	Schlosserei
434.001.010-001.282	Haingasse 13	Schreinerei
434.001.010-001.283	Haingasse 14	Schmiede und Heizungsreinigung
434.001.010-001.285	Elisabethenstr.17	Schnellverkehr (Lastauto)
434.001.010-001.288	Haingasse 4	Mechanische Werkstatt
434.001.010-001.522	Louisenstr. 8	Chem. Reinigung
434.001.010-001.528	Louisenstr. 10-12	Ölofenreinigung
434.001.010-001.553	Louisenstr. 6	Motoren Reparaturwerkstatt
434.001.010-001.801	Wallstr. 27	Schlosserei
434.001.010-001.802	Wallstr. 27-29	Schlosserei
434.001.010-001.805	Wallstr. 13-17	Kunststoffverarbeitung und Handel
434.001.010-001.803	Wallstr. 33	Herstellung Maschinen und Baustoffe

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt insgesamt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadterweiterung“. Diese Satzung ist am 26.05.1987 in Kraft getreten.

Satzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der am 18.03.1981 in Kraft getretenen „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt von Bad Homburg v.d. Höhe - Bereich Louisenstraße“ sowie der am 12.11.1980 in Kraft getretenen „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Bad Homburg v.d. Höhe“.

Baumschutzsatzung

Zum Schutze des Baumbestandes wird auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so sind diese gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Schallschutzmaßnahmen bei Gebäuden

Die Bebauung entlang der Louisenstraße und der Haingasse ist durch Straßenverkehrslärm belastet. Die Fassadenbauteile, wie Fenster, Außenwände und Dachflächen schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.

Dachbegrünung

Für eine erfolgreiche Begrünung von Dächern und Tiefgaragen ist sicherzustellen, dass der Begrünungsaufbau fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. Im Hinblick darauf wird neben dem Normenwerk des Landschaftsbaus auf die „Richtlinie für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ hingewiesen.

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 24.04.2008 als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe

den 28.04.2008

(Siegel)

gezeichnet:

Dr. Ursula Jungherr
Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 30.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.