



Hinweis : Satzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen

Satzung
über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Massenheimer Weg"

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.07.1990 (GBl. I S. 19) i. V. m. §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1982 in der Fassung vom 02.04.1991 (GBl. I S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in ihrer Sitzung vom ... die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1 Dach

Als Dachform sind nur das Satteldach oder das Walmdach zulässig.

In den Gewerbegebieten ist eine Dachneigung bis zu 30 Grad zulässig, in den Mischgebieten ist eine Dachneigung von 35 Grad bis 40 Grad zulässig. Dampel sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. In Mischgebieten sind Dampel bis zu einer Höhe von 0,50 Metern zulässig.

§ 2 Werbung

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung insbesondere nach Größe, Anordnung, Markstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen. Werbung oberhalb der Traufe ist unzulässig. Auf Fernwerbung zur Aufnahme unabhängig von Gebäuden aufgestellten Werbung ist unzulässig. Lichtwerbung in grellen Farben und als bewegliche Lichtreklame (wie laufende Schrift, blinken u.a.) ist unzulässig.

§ 3 Freiflächen, Stellplätze

In Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung § 4 Abs. 4 Satz 2 sind die Stellplätze wie folgt zu gliedern:

Nach 4 PKW-Stellplätze (entsprechend 50 qm Fläche) sind rund 30 qm Grünfläche anzulegen, die mit 2 großkronigen, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 20 cm in 1 m Höhe) zu bepflanzen sind. Die verbleibende Grünfläche ist mit einer Kraut- und Gehölzschicht zu bepflanzen. Bei sonstigen Kraftfahrzeugstellplätzen werden bei 50 qm Stellfläche 30 qm Grünfläche unmittelbar zugeordnet und sind wie beschrieben zu bepflanzen. Bei kleineren Stellplatzflächen wird in Verhältnis Grünfläche zu Stellplatzfläche 1 : 1,3 eine entsprechende Grünfläche zugeordnet und bepflanzt.

§ 4 Begrünungen

(1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und begründeten Antrag befreit werden, wenn

1. die städtebauliche Zielsetzung, die mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 64 und das mit der Gestaltungssatzung bewerkstelligt werden soll;
2. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
3. die Durchführung der Vorschrift in Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(2) Abs. 1, 2 und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Hausenhaltung bedürfen.

(3) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet, Ausnahmen auch unter Vorbehalt des Widerrufs, erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgte Zwecke zu erfüllen oder zu wahren, oder wenn der Antragsteller die Einschränkung beantragt oder mit ihr einverstanden ist.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 113 Abs. 1 Nr. 20 Hessische Bauordnung handelt, wer den in den §§ 1 - 3 getroffenen Anordnungen bezüglich der Dachform, Werbung und Stellplätze zuwiderhandelt.

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

§ 6

Diese Ortsatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe,
Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Weber
Stadtr

- Textliche Festsetzungen, Planungsrecht -

1. In Planbereich sind Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die durch Erzeugung, Verarbeitung, Lagerung oder Transport von wassergefährlichen Stoffen das Grundwasser oder oberirdische Gewässer verunreinigen können (Regelung bedingt durch Wasserschutzgebiet IIIa).
2. In den Mischgebieten (MI) sind Stellplätze und Garagen nur auf den zulässig.
3. In den mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet sind Tischlerarbeiten Schreinerarbeiten unzulässig.
4. Nebenanlagen auf Garagen sind unzulässig.
5. Flachdächer sind zu begrenzen.
6. Eine Ausnahme von der Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (MI) ist möglich, wenn diese Abweichungen zu einer gleich guten oder besseren Einbindung der baulichen Anlage in die Relief führt. Talsseitige Ansohörungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
7. Folgende Bauwerke oder Teile davon sind mit Klinkenden und rankenden Gewächsen zu bepflanzen:
Bauliche Stützmauern, Kraftfahrzeugunterstände und Garagen, Hallenwände ohne Türen und Fenster, Hallenwände ab 10 m Länge zwischen den Türen und Toren.
8. Die Einfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche (Massenheimer Weg) zu den Misch- und Gewerbegebieten dürfen bis zu 20 m Grundstücke-Einfahrtstiefe auf maximal 8 m Breite sein. Die restliche Grundfläche ab Massenheimer Weg muß aus einem mindestens 2 m tiefen beplanten Grünstreifen bestehen. Einzelne, bis 1 m breite Fahrbahnen sind ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 14).
9. Das auf die Gebäude auftreffende Niederschlagswasser (Dachentwässerung) ist bei wasserrechtlicher Zustimmung auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.
10. Streuobstwiesen
Die Streuobstwiesen sind zum Schutz des Gebietscharakters als mit Obstbaumhochstämmen reich überstellte Wiesen zu pflegen und der Obstbaumbestand ist extensiv zu pflegen. Die auf der einzelnen Parzelle befindliche Anzahl von Bäumen ist aufrechtzuerhalten. Ein Bestand von mindestens 10 Obstbaumhochstämmen pro ha ist zu gewährleisten. Für die Nachpflanzung können nur Lokallandorten in Frage. Der Baumbestand ist zu pflegen und nicht vor dem Mindestalter von 10 Jahren zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen und Einfriedigungen dürfen nicht errichtet werden. Lediglich zur Abgrenzung der Gewerbegebietgrundstücke ist dies zulässig.

11. Kleingehölze

Die als Gehölzfläche festgesetzten Flächen sollen einen standorttypischen Gehölzbestand in Charakter eines Feldgehölzes erhalten. Dieser ist zu pflegen und zu entwickeln. Hierbei gelten folgende Grundsätze:
Der Bestand soll in Stadium eines Gehölzes und Vorwaldes gehalten werden. Pflegschnitte sind darauf auszurichten. Standortfremde Arten sind zu entfernen.
Die Vorschriften nach § 23 HMG bleiben unberührt.

12. Baugrundstückflächen

Mindestens 25 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Anlegen ausschließlich in Form von Rasenflächen in Gewerbegebieten und das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.
Innerhalb dieser mindestens 25 % Grünflächen der Grundstücke sind anzubringen:

- a) Anpflanzungen zur Grundstücksgrenze als dichter Gehölzstreifen mit 0 bis 20 m Tiefe (Artenliste siehe unter 13.)
- b) Anpflanzung zum Massenheimer Weg durch hochstämmige Laubbäume in einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen. Je angefangene 10 m Grundstücksbreite ist ein Baum (Hochstamm, Umfang mindestens 20/25 cm in 1 m Höhe) mit 90rauchunterpflanzung (bis 0,5 m Höhe) anzupflanzen.
- c) Die Grünflächen der Stellplätze (Stellplatzsatzung) und der benannten Ergänzung der Stadt Stellplatzsatzung.
- d) Dachflächenbegrünung, soweit ein dauerhafter, min. 0,5 m hoher Gehölzstreifen angeplant wird und dauerhaft erhalten bleibt.
Diese 4 aufgeführten Grünflächen können sich nicht gegenseitig ersetzen, sie bestehen nebeneinander.
- e) Alle 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger, hochstämmiger, heimischer Laubbau (Umfang mindestens 20 cm in einem Pflanzstreifen von mindestens 5 qm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen).
Werden die unter c) aufgeführten Stellplätze derart ausgeführt, daß es zu einer dem Punkt e) entsprechenden Durchgrünung des Baugrundstückes kommt, kann Punkt e) entfallen (Artenliste siehe unter 13.).

13. Artenliste

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher orientieren sich an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Baum- und Strauchpflanzungen in Bereich Perigran-Buchenwald

- | | | |
|----------------|---|---------------------|
| Buche | - | Fagus sylvatica |
| Bergahorn | - | Acer pseud-platanus |
| Spirahnorn | - | Acer platanoides |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Eiche | - | Fraxinus excelsior |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Vogelkirsche | - | Cornus sanguinea |
| Blutahorn | - | Corylus avellana |
| Hassel | - | Crataegus |
| Weißdorn-Arten | - | Prunus spinosa |
| Schlehe | - | Ligustrum vulgare |
| Liguster | - | Rosa canina |
| Hindrose | - | Rubus idaeus |
| Pflaumenblüten | - | Koeleria europaea |

und andere Laubgehölze:

- | | | |
|--|---|--------------------|
| Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald | - | Carpinus betulus |
| Hainbuche | - | Quercus robur |
| Stieleiche | - | Tilia cordata |
| Winterlinde | - | Prunus avium |
| Vogelkirsche | - | Rhamnus frangula |
| Faulbaum | - | Sorbus aucuparia |
| Vogelbeere | - | Salix caprea |
| Salweide | - | Corylus avellana |
| Hassel | - | Populus tremula |
| Schlehe | - | Crataegus monogyna |
| Weißdorn | - | |

und andere Laubgehölze:

- | | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Schwarzalpen-Bruchwald | - | Alnus glutinosa |
| Schwarzalpe | - | Betula pubescens |
| Moorbirke | - | Fraxinus excelsior |
| Esche | - | |

und andere Laubgehölze:

- | | | |
|----------------|---|-------------------|
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Hindrose | - | Rosa canina |
| Pflaumenblüten | - | Rubus idaeus |
| Blutahorn | - | Cornus sanguinea |
| Hassel | - | Corylus avellana |

Die Unterpflanzung der zu begründenden Flächen hat mit standortgerechten Sträuchern zu geschehen, wie:

- | | | |
|----------------|---|-------------------|
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Hindrose | - | Rosa canina |
| Pflaumenblüten | - | Rubus idaeus |
| Blutahorn | - | Cornus sanguinea |
| Hassel | - | Corylus avellana |

Es wird empfohlen, u.a. auch Insektenfütterpflanzen wie Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch), Salix caprea (Salweide), Strauchrosen und Stauden zu pflanzen.



STADT BAD HOMBURG V.D.H.
BEBAUUNGSPLAN NR. 64
„MASSENHEIMER WEG“

mit Gestaltungssatzung

RECHTSGRUNDLAGEN

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBl. I S. 19) i. V. m. § 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1982 in der Fassung vom 02.04.1991 (GBl. I S. 66)

Parzellenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1990

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBl. I S. 19) i. V. m. § 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1982 in der Fassung vom 02.04.1991 (Gbl. I S. 66)

Parzellenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1990

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bezeugt daß die Grenzen und Bezeichnungen der Grundstücke nach dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1. Mai 1991 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe
den 10.10.1991
gez. Weber
Stadtr

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

GE Gewerbegebiet
GE1 Gewerbegebiet - eingeschränkt (staatliche Festsetzung 1:3)
MI Mischgebiet
z.B.0,6 Fläche für den Gemeinbedarf - Sportplätze
z.B.1,6 Grundflächenzahl, Obergrenze
I Zahl der Vollgeschosse, Obergrenze
F.min. Grundstücksmindestgröße
HL=143 Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt in Metern über NN als 90 cm Fußboden, als Obergrenze (s. textl. Festsetzung Nr. 6)
o offene Bauweise
WD/SD Firstrichtung
TH Walmdach / Satteldach
FH Traufhöhe - Obergrenze
FH Firsthöhe - Obergrenze
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Flächen für Stellplätze und Garagen
Zufahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
LN - landwirtschaftlicher Weg
G - Gehweg
RM - Radweg
P - Parken für PKW
P-Bus - Parkfläche nur für Busse
Fläche für eine Versorgungsanlage (Umspannung)
Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung
Sportplatz/Bolzplatz/Tennisplatz u.ä.
Parkanlage (Bäume und Sträucher)
Streuobstwiese / Erlen
Sukzessionsfläche
Kleingehölz
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
private Grünfläche:
Streuobstwiese
Kleingehölz
Baumstandort - Pflanz- und Erhaltungsgebot
landwirtschaftliche Fläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Natinstamm
Kleingehölz
Streuobstwiese
Kleingehölz
extensives Grünland
Bocherweiterung
Messerfläche, nachrichtlich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung

ÜBERSICHT M 1:5000

Gemeinnutz Ober-Eschbach-Flur

Bad Homburg v.d.Höhe
den 22.07.1992
gez. Weber
Stadtr

BEBAUUNGSPLAN NR. 64
„MASSENHEIMER WEG“

GEFERTIGT:
PASSUNG : BAD HOMBURG V.D.H. VOM 01.07.1991

DEZERNAT IV STADTPLANUNGSAMT
gez. Weber (WEBER) (Dipl.-Ing. LOTZ) AMTSLEITER