BEBAUUNGSPLAN 65D

1. Vereinfachte Änderung

Erläuterung:
zur 1. Vereinfachte Änderung des Babauungsplanes Nr. 65 D:
Fassung vom 15.10.2003

Der Bebaungsplan Nr. 65 D (Rechtskraft: 22.06.1990) wurde nur im Bezug auf die Geschossigkeit des nordöstlichen Anbaubereiches von I auf II Vollgeschosse geändert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch

Grenzen des Geltungsbereiches BPlan 65 D 1.V.Änderung

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Städtebaulichen Ordnung wird die gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (hier:Dächer) wie folgt ergänzt:

- Die Dachflächen von zweigeschossigen Anbauten der Liegenschaften Altkönigstraße 4 - 32 sind als Schleppdächer mit max. 10° Dachneigung auszuführen

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss der 1. Vereinfachten Änderung in der Fassung vom 15.10.2003 am 29.1.04 durch die Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Satzungbeschlusses gem.§ 10(3) Bau GB:
in der Taunuszeitung am 9.03.2004
in der Frankfurter Rundschau am 9.03.2004

rechtskräftig ab 9.3.04

Bad Homburg v.d.Höhe

Der Magistrat,

den 9.3.04

Korwisi
Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977
Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.07.1981
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.02.1977

ZEICHENERKLÄRUNG:

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Grenzen des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete. Die in §3 (3) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA — Allgemeine Wohngebiete. Die in §4 (3) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2W — Nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl GFZ

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

a — Abweichende Bauweise. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die Festsetzungen über die überbaubaren Flächen erfordern eine Abweichung.

Hauptfirstrichtung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Loggien,Erker und Treppenvorbauten können bis zu 1.50 m zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Ga — Flächen für Garagen

GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen

GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

TGa — Flächen für Tiefgaragen

Außerdem sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Bau NVO, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Notwendige Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Begrünung der Tiefgaragendecke durch eine Erdauflage von mindestens 50 cm gewährleistet ist.

Flächen für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Fuß-und Radwege

Flächen für Versorgungsanlagen

Transformatorstation

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Friedhof

Private Grünflächen

Kinderspielplatz

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzungen.

Der vorhandene Baum-und Strauchbewuchs ist zu erhalten und bei der Durchführung baulicher Anlagen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Auf je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Zu erhaltende Bäume

Ausgefallene Bäume sind durch neue mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ersetzen.

Erhaltung baulicher Anlagen

(E) — Die gekennzeichneten baulichen Anlagen sind in ihrer äußeren Bauform zu erhalten, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen und von städtebaulicher bzw. geschichtlicher Bedeutung sind.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

siehe Ergänzung vom 15.11.2005

Aufhebung der Satzung in Kraft getreten am 13.08.2013

1. Dächer
- Alle Gebäude sind nur mit Sattel-oder Walmdächern zulässig.
- Die vorgeschriebene Dachneigung bei Sattel-und Walmdächern bei Gebäuden mit max. 3 Geschossen beträgt mindestens 30°, höchstens 45°.
- Die vorgeschriebene Dachneigung bei Sattel-und Walmdächern bei Gebäuden mit 4 Geschossen beträgt mindestens 8°,höchstens 30°.
- Der vorgeschriebene Traufüberstand beträgt an allen Seiten des Daches mindestens [illegible] und höchstens 50 cm.
- Dachgauben sind [illegible], wenn sie nicht mehr als 40% der Trauflänge des Daches überschreiten.
- Bei einander angrenzenden Gebäuden müssen Dachform, Dachneigung und Dachmaterial gleich sein.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Drempel werden in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten der Oberkante der obersten Geschoßrohdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
- Dacheinschnitte zu öffentlichen Straßen hin sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen
- Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind als Hecke und eingegrünte Zäune bis zu einer max. Höhe von 1.80 m zulässig.

STADT BAD HOMBURG V. D. H.
BEBAUUNGSPLAN NR. 65 D
WEILBURGER STRASSE, STIERSTÄDTER STRASSE, GLUCKENSTEINWEG, WEBERSTRASSE
Einschließlich 1. Vereinfachte Änderung

- Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1.50 m zulässig.
- Nicht zulässig sind geschlossene Mauern, glänzende Metalle und Kunststoffe.

3. Grundstücksfreiflächen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als Stellplatzflächen erforderlich sind.
- Außer den Zugängen und Zufahrten sind die nicht überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-und Lagerflächen genutzt werden.
- Die als hauswirtschaftliche, Arbeits- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteile sind mit versickerungsfähigem Material (Pflaster,Kies) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

Das Gebäude auf dem Jüdischen Friedhof am Gluckensteinweg ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.

Für die Gebäude Altkönigstraße 4 - 32 und 9 - 37 gilt die "Satzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über die Gestaltung der straßenseitigen Außenwände, der Einfriedigungen der Vorgärten und der Vordächer im Bereich der Häuser Altkönigstraße 4 - 32 und 9 - 37" vom 19.6.1986.

IV. Hinweis

Vorhandene Gebäude

Satzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über die Gestaltung der straßenseitigen Außenwände, der Einfriedungen der Vorgärten und der Vordächer im Bereich der Häuser Altkönigstraße 4 – 32 und 9 – 37 (siehe sep. Dokument) vom 01.08.1986.

Aufhebung der Satzung in Kraft getreten am 13.08.2013

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird durch die Änderung vom 15.11.2005 ergänzt:

- Dachgauben sind nur bei Dächern zulässig, deren Neigung mindestens 35° beträgt.
- Der senkrechte Abstand zwischen First des Hauptdaches und der Gaube muss mindestens 0,50 m betragen. Der horizontale Abstand von [illegible], Graten und Ortgang zur Gaube muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Aufhebung der Satzung in Kraft getreten am 13.08.2013

Die bestehende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65 D, „Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“ 1. Vereinfachte Änderung, wird geändert

Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung gilt nur für den Teilbereich, welcher durch die Kronberger Straße, die Wiesbadener Straße, den Götzenmühlweg und Gluckensteinweg begrenzt ist. Der Geltungsbereich der Änderung ist nebenstehend dargestellt. Der übrige Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen bleibt von der Änderung unberührt.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Gestaltung der Dächer (Ziffer 1). Ziffer 1 der bestehenden Satzung entfällt und wird durch die Ziffern 1a und 1b ersetzt.
Die weiteren Festsetzungen der bestehenden Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (Ziffern 2 und 3) sind von der Änderung nicht betroffen.

Für den Teilbereich Kronberger Straße, Wiesbadener Straße, Götzenmühlweg und Gluckensteinweg gilt:

1a Dächer
- Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.
- Die Außenwände der Geschosse oberhalb des letzten Vollgeschosses müssen an den schmalen Gebäudeseiten mindestens 3,00 m zurückspringen.
- Ein maximaler Dachüberstand von [illegible] cm ist zulässig.
- Das Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses muss sich farblich von den übrigen Geschossen absetzen.

2b Brüstung Dachterrasse
- Massive Beton- und Mauerwerksbrüstungen sind unzulässig.

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit den [illegible] § 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der aktuellen Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe am 28.05.[illegible] die Änderung der bestehenden Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 65 D, „Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“, 1. Vereinfachte Änderung beschlossen.

Die Satzung ist am 17.06.2009 in Kraft getreten.

Bad Homburg v.d.Höhe
den 09.06.2009

gez. Dr. Ursula Jungherr

Dr. Ursula Jungherr
Oberbürgermeisterin

Aufhebung der Satzung in Kraft getreten am 13.08.2013

VERFAHRENSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 05.10.1988 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 05.10.1988 — Der Landrat des Hochtaunuskreises, Katasteramt- Im Auftrag, gez. Gall

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.1986 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde bekannt gemacht.
In der Taunus-Zeitung am 11.11.1986
Im Taunus-Kurier am 11.11.1986
In der Frankfurter Rundschau am 11.11.1986

Bad Homburg v.d.Höhe, den 07.03.1990 — Der Magistrat, gez. Weber, Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 28.03.1988 bis 29.04.1988 beteiligt.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 07.03.1990 — Der Magistrat, gez. Weber, Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.10.1988 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 14.11.1988 bis 16.12.1988 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekannt gemacht.
In der Taunus-Zeitung am 03.11.1988
Im Taunus-Kurier am 02.11.1988
In der Frankfurter Rundschau am 03.11.1988

Bad Homburg v.d.Höhe, den 07.03.1990 — Der Magistrat, gez. Weber, Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.1989 die eingeschränkte öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 21.08.1989 bis 29.09.1989 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekannt gemacht.
In der Taunus-Zeitung am 29.07.1989
Im Taunus-Kurier am 01.08.1989
In der Frankfurter Rundschau am 05.08.1989

Bad Homburg v.d.Höhe, den 07.03.1990 — Der Magistrat, gez. Weber, Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.11.1989 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 07.03.1990 — Der Magistrat, gez. Weber, Stadtrat

Genehmigungsvermerk:

Das Anzeigeverfahren nach §11 Abs. 3 Bau GB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 29.05.1990
Az. 1V/34 – 61d 04/01 Bad Homburg -100-
Regierungspräsident Darmstadt
Im Auftrag
gez. Gross

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde bekannt gemacht
In der Taunus-Zeitung am 20.06.1990
Im Taunus-Kurier am 20.06.1990
In der Frankfurter Rundschau am 22.06.1990

Der Bebauungsplan ist somit am 22.06.1990 rechtsverbindlich geworden.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 28.06.1990 — gez. Weber, Stadtrat

ÜBERSICHT M. 1: 25000

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 D

WerkStadt
Architektur und Stadtplanung Magdalenenstr. 17 6100 Darmstadt Tel. 06151/718428

STADTPLANUNGSAMT (DIPL. ING.) AMTSLEITER

DEZERNAT V ( ) STADTRAT