

# STADT BAD HOMBURG V.D.H.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6B

TEILBEREICH

OBER-ESCHBACHER STR. / MAINZER STR. / GARTENSTR. / KALBACHER STR.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986  
 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.07.1981  
 Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977

#### I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - WB Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO; Schankwirtschaften in Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Läden mit mehr als 200 qm Bruttogeschossfläche sind nicht zulässig; die in § 4 a (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Plans.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - ZB 025 Grundflächenzahl
  - ZB 07 Geschossflächenzahl
  - ZB II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Fmin 400qm Mindestgröße der Baugrundstücke 400 qm

- max 2 WE Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten  
 Ausnahme: Für die Parzellen 1181, 1184, 1185/11186/1 sowie 1192/1+ 1192/2 kann bei gleicher Gesamtzahl der WE anstelle von 2 x 2 WE eine Verteilung von 3 WE im straßenseitigen und 1 WE im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden. (§ 31 (1) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Haupt-Firstrichtung
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN
  - Nur Tiefgarage zulässig  
 Tiefgaragen sind auch in nicht ausdrücklich dafür festgelegten Flächen zulässig.  
 Die oberflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen. Die Erdeckung muß mindestens 60 cm betragen. Die Oberkante der Tiefgaragenbauwerke darf die festgelegte Geländeoberfläche nicht überschreiten. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der gewachsene Erdboden.  
 Tiefgaragen in sonst anders genutzten Gebäuden sind unterhalb der Erdgeschosskante bzw. Sockelhöhe über Normal-Null unterzubringen. Sie sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse oder die Bauweise anzurechnen.
  - Einzigster Anschluß einer Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche
  - Fläche für Stellplätze bzw. Garagen.  
 Soweit Flächen hierfür festgesetzt sind, müssen die erforderlichen Einstellplätze innerhalb dieser Fläche errichtet werden. Die Garagen sind als Doppelgaragen oder Garagengruppen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Grundstückszugänge und Zufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betonierte werden. Befestigungen sind in einen luft- und wasserdurchlässigen Belag auszuführen. In Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:  
 In den so gekennzeichneten Bereichen sind, mit Ausnahme der im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgaragen in der Ober-Eschbacher Straße 91/93 und Ober-Eschbacher Straße 95, keine baulichen Anlagen, Tiefgaragen, Garagen oder Einstellplätze zulässig. Sie sind gartenrisch zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen.  
 Auf je 150 qm nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.  
 In Übrigen gilt die Bauesatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

- In Anpassung an die Landschaft sind die Gehölze aus folgenden Arten zu wählen und zu pflanzen:  
 Pflanzgebot für Bäume 1. Ordnung:  
 Bäume 1. Ordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Koteiche, Winterlinde, Edkastanie, Schenkerle, Obstschäume, Lindenarten, Esche, Robinie, Kastanie.  
 Bäume 1. Ordnung sollen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.
- Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung:  
 Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Baumhasel, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume, Traubenkirsche  
 Bäume 2. Ordnung sollen bei der Pflanzung mindestens eine Höhe von 2,50 m erreicht haben.
- II. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
  - DACHAUSBILDUNG UND GESTALTUNG
    - Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig.
    - Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 45° bzw. 30°.
    - Als Material der Dacheindeckung sind rote Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
  - DREMPEL
    - Die Drempelhöhe darf max. 0,3 m bzw. 0,75 m betragen.
    - Drempel werden in die Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der OK der Geschoßröhre und der UK Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
    - Bei traufseitig zur Straße stehenden Gebäuden sind Dachgauben nur als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach (Zwerchhaus) und nur bei einer Dachneigung von 45° zulässig. Dachgaubenschnitte sind unzulässig.
  - AUßENWÄNDE (FASSADEN)
    - Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnung und Maßverhältnissen den durch die Umgebungsbebauung geprägten Charakter anzupassen. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit der Gesamtanlage ist zu wahren.
    - Für die Fassadengestaltung sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen mit: Kunststoff, Faserzement, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein sowie anderen großflächigen oder glänzenden Materialien.
    - Die vorgeschriebene OK Erdgeschoßfußboden über OK erschließende Anlage (Straße, Gehweg etc.) beträgt 0,5 bzw. 0,6 bzw. 1,0 m.
  - FENSTER, SCHAUFENSTER
    - Fenster, Türen und Eingänge sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug einpassen.
    - Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei ihrer Dimensionierung ist eine harmonische Einordnung in die Fassade unter Berücksichtigung der Größe des Gebäudes und der Fenster im Obergeschoß herzustellen.
    - Schaufenster sollen als stehendes Rechteck ausgebildet werden. Liegende und quadratische Formate sind zulässig, wenn sie durch den Rahmen vertikal gliedert werden. Schaufenster von über 3 m Breite sind durch Zwischenpfeiler zu teilen und gestalterisch in das Gesamtbild einzufließen. Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudekante muß mindestens 0,5 m betragen.
  - ANTENNENANLAGE
    - Antennenanlagen auf Dächern sollen so angebracht werden, daß sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.
    - Antennenmasten dürfen nicht an der Straßenseite angebracht werden.
  - WERBEANLAGEN
    - Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
    - Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung insbesondere nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen.
    - Durch Lichtreklame darf keine Störung für das Wohngebiet eintreten.
    - Werbeanlagen in grellen Farben und als bewegliche Lichtreklame (laufende Schrift, Blinken und Ähnliches) ist unzulässig.
  - EINFRIEDLUNGEN
    - Einfriedlungen im Vorgartenbereich sind nach Struktur, Material, Höhe und Gestaltung der Architektur der zugehörigen baulichen Anlage anzupassen.
    - Zulässig sind, wobei auf die engere Umgebung Rücksicht zu nehmen ist, Holzzaune, lebende Hecken, verputzte Mauern, Mauern aus Bruchsteinen sowie Einfriedlungen aus Eisenspitzen.
    - Einfriedlungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Einfriedlungen dürfen mit Ausnahme von Hecken nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zaune aus Drahtgeflecht sind mit landschaftsgerechten Stauden oder Gehölzen zu hinterpflanzen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bemerkt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. 2. 1989 übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises Kassel hat im Auftrage vom 16. 2. 1989

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27. 10. 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 6. 11. 87 im Taunus-Kurier am 6. 11. 87 in der Frankfurter Rundschau am 6. 11. 87

Bad Homburg v.d.Höhe  
 der 27.03.1992  
 gez. Weber  
 Weber  
 Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 12. 11. 1985 bis 12. 12. 1985 befragt

Bad Homburg v.d.Höhe  
 der 27.03.1992  
 Der Magistrat  
 gez. Weber  
 Weber  
 Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. 3. 87 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurde am 27. 4. 87 bis 2. 6. 87 öffentlich ausgelegt. In der Taunus-Zeitung am 14. 4. 87 im Taunus-Kurier am 14. 4. 87 in der Frankfurter Rundschau am 14. 4. 87

Bad Homburg v.d.Höhe  
 der 27.03.1992  
 Der Magistrat  
 gez. Weber  
 Weber  
 Stadtrat

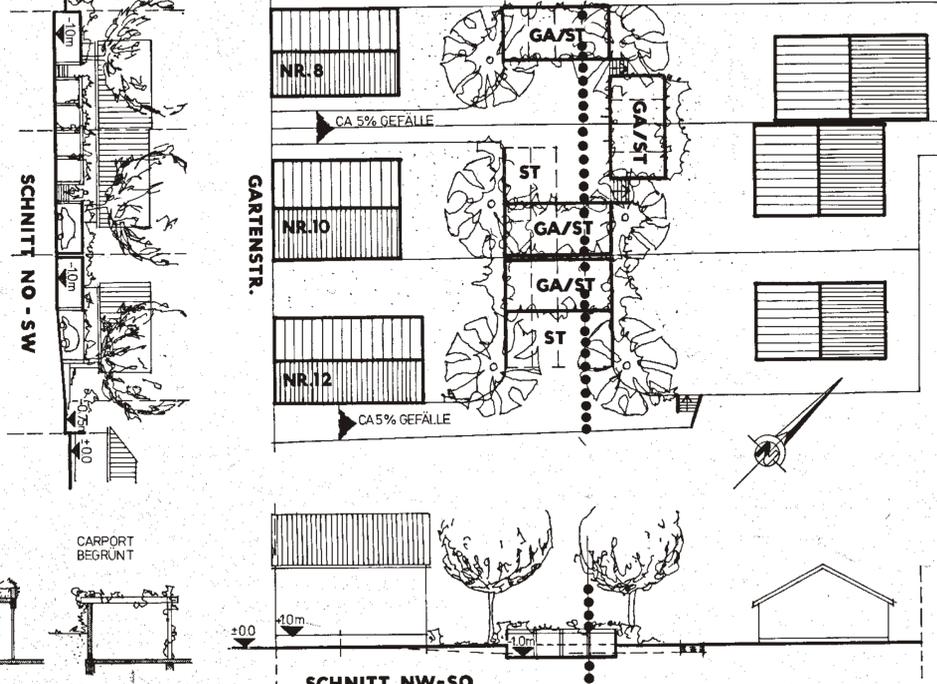
Der Satzungsbeschluss vom 30.08.1990 ist durch Änderung gem. § 33 BauGB aufgehoben.  
 Der Bebauungsplan wurde letztendlich am 26.03.1992 erneut als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe  
 der 27.03.1992  
 Der Magistrat  
 gez. Weber  
 Weber  
 Stadtrat

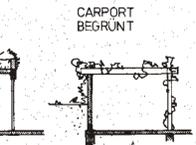
Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde  
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 14.03.1992. Az. IV/34-61d/01-Bad Homburg 90-REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT I A. Grass

Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BauGB  
 In der Taunus-Zeitung am 15. 10. 1992  
 Im Taunus-Kurier am 15. 10. 1992  
 In der Frankfurter Rundschau am 15. 10. 1992  
 Der Bebauungsplan ist seit dem 15. 10. 1992 rechtsverbindlich geworden  
 Bad Homburg v.d.Höhe  
 der 15. 10. 1992  
 Der Magistrat  
 gez. Weber  
 Weber  
 Stadtrat

### „FLÄCHE FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN“ GESTALTUNGSSCHEMA FÜR DIE GRUNDSTÜCKE GARTENSTR. 8-12



- Garagen oder Garagengruppen sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Im Innenbereich gilt OK Stellplatzbefestigung ± 0,75-1,00m unter Geländeoberkante.
- Die Stellplatzanlage ist durch eine Mauer von ca. 2m Höhe ab OK Stellplatzbefestigung einzufassen, und durch einheimische Bäume, Hecken und Sträucher abzuschirmen. Je 4 Stellpl. ist ein großkröniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen (§ 4 Stellplatzsatzung).
- Bei Garagen und flachüberdachten Stellplätzen ist das Dach zu bepflanzen. Carports sind zu begrünen.



SCHNITT NW-SO

M 1:250



**BEBAUUNGSPLAN NR. 6B**  
 TEILBEREICH  
 OBER-ESCHBACHER STR. / MAINZER STR. /  
 GARTENSTR. / KALBACHER STR.

GEFERTIGT: BAD HOMBURG V.D.H. DEN 28.01.1992  
 FASSUNG VOM

DEZERNAT IV  
 gez. Weber  
 (WEBER)  
 STADTRAT

STADT PLANUNGSAMT  
 (WEBER)  
 DIPL.-ING. LOTZ  
 AMTSLEITER