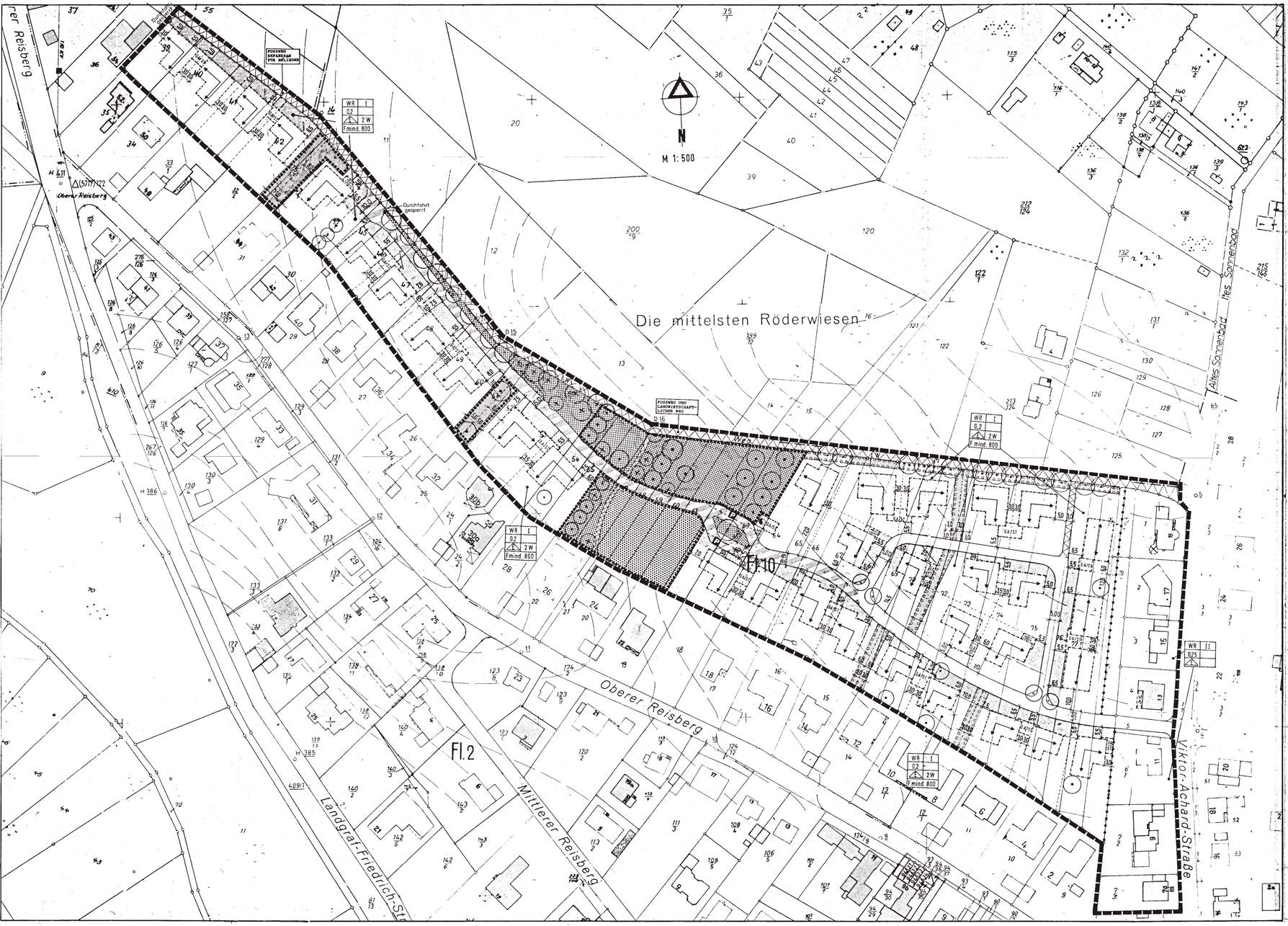

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990

FESTSETZUNGEN

WR REINES WOHNGEBIET

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

2W NUR 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER NUTZUNG
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL
BAUWEISE
ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

FUSSWEG, LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG LW

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT MIT VERSICKERUNGSFÄHIGER PFLASTERUNG

UMSPANNSTATION

GRÜNFLÄCHEN
nähere Angaben siehe Gestaltungssatzung

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE EV ERHALTENDE GEHÖLZPFLANZUNGEN

PRIVATE GARTENFLÄCHE ZUR GEHÖLZPFLANZUNG

VORGARTENFLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

BAUM ZU ERHALTEN

BAUM ANZUPFLANZEN
LAUBBAUM ANZUPFLANZEN

OBSTBAUM ANZUPFLANZEN

GA/ST FLÄCHE FÜR GARAGEN ODER STELLPLÄTZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

NUTZUNGSGRENZE

F min 800 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (m2)

FIRSTRICHTUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räume für Freie Berufe gem. §13 BauNVO

   Ausnahmsweise ist für freiberufliche oder ähnliche Berufsausübung genutzte Wohnung nur ein Raum von max. 25 qm Größe zulässig (§1 (5) BauNVO)

2. Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO

   Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anrechnungen gem. §19 (4) Satz 1 BauNVO höchstens bis zur Größe von 0,3 überschritten werden.

3. Nebenanlagen

   Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

4. Garagen und Tiefgaragen

   Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen oder in den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Überschreitungen der Baugrenze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um die nach Zahlen zugewandte Gebäudeseite handelt oder wenn das Überschreiten auf der einen Seite ein gleichzeitiges Unterschreiten auf der anderen Seite gegenüberstellt.

6. Das auf den Gebäuden auftreffende Niederschlagswasser darf nicht dem Abwasserkanal zugeführt werden. Es muß entweder auf den Grundstück versickert oder in einen Regenwasserkanal, oder in Form von Versickerung oder als Teich dem Oberflächenwasser zugeführt werden. Eine Grundwasserableitung mittels Drainage ist nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn wasserwirtschaftlich andere Entscheidungen getroffen werden müssen.

HINWEISE

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.v.m. § 19 HBO werden ausschließlich in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Birnbaumfeld" der Stadt Bad Homburg v.d.H. getroffen.

- - - - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

S A T Z U N G

über die äussere Gestaltung von baulichen Anlagen und Grün- und Freiflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 "Birnbaumfeld" der Stadt Bad Homburg v.d.H. / Stadtteil Dornholzhausen

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S.265), i. V. mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I 1981 S.66), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.H. in ihrer Sitzung am 28.01.1992 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70 "Birnbaumfeld" der Stadt Bad Homburg v.d.H. identisch,ausgenommen die Grundstücke Viktor-Achard-Straße 7a bis 1b.

§ 2 Gärtnerische Gestaltung

(1) Auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind die in Bebauungsplan Nr. 70 "Birnbaumfeld" gekennzeichneten vorhandenen Bäume zu erhalten.

(2) Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten, es sind auf mindestens 15% der Fläche, insbesondere auf den der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen, standortgerechte Gehölze zu erhalten und anzupflanzen. Die folgenden Arten sind zur Anpflanzung zu verwenden:

Eberesche	Prunus avium
Pfaffenhütchen	Euonymus europaus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus
Schlehe	Prunus spinosa
Himbeere	Rubus idaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus spec.
Eibe	Taxus baccata
Schneeball	Viburnum opulus
Rotkegel	Cornus sanguinea
Hartriegel	Cornus mas
Eibenbeere	Taxus baccata
Liguster	Ligustrum vulgare

(3) Pro je 200 qm privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, der mindestens 10 cm Stammdurchmesser erreicht, zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung kann einzeln oder in Gruppen erfolgen. Die folgenden Arten sind zur Anpflanzung zu verwenden:

Obstbaumarten (Apfel, Birne, Süßkirsche auf stark wachsender Unterlage)	
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Buche	Fagus silvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Salweide	Salix caprea
Zitterpappel	Populus tremula
Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia

(4) Fensterlose Neu- und Garagenwände sind mit Kletterpflanzen oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

(5) Innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Zierbaumsträucher und -bäume zu erhalten; soweit öffentliche Grünflächen neugestaltet werden, sind sie als Wiesenanlagen und Wildrasenflächen zu gestalten, die zweimal jährlich zu mähen sind. Zur Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Gehölzarten zu verwenden.
Empfohlen werden :

Stieleiche	Quercus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus silvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Linde	Tilia cordata

sowie die unter § 2 (2) genannten Gehölzarten.

§ 3 Verkehrsflächengestaltung

(1) Die öffentliche Strassenfläche ohne besondere Kennzeichnung wird mit einer Asphaltdecke (Schwarzdecke) ausgebaut werden.

(2) Die als verkehrsberuhigt gekennzeichnete Strassenverkehrsfläche mit einer Pflasterzeile zwischen der Fahrbahn ist so abgestuft gute Versickerung des Regenwassers ermöglicht.

(3) Die als Pflasterzeile gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserabbindender Decke zu belassen oder auszubauen.

(4) Die öffentlichen Parkplätze sind in Rasenpflaster auszubauen.

§ 4 Einfriedungen und Zufahrten

(1) Die Einfriedung von Vorgärten ist zulässig, als Vorgartenseinfriedung sind nur Zäune bis zur Höhe von 1,0 m zulässig.
Die als Pflasterzeile gekennzeichneten Grundstücksseiten sind mit einer Pflasterung versehen, ausgenommen befahrbarer Verkehrsfläche und Hausbaum.

(2) Zäune die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Einfriedungszäune sind mit Sträuchern zu bepflanzen, die zur Grundstücksseite hin, Es müssen mindestens drei pflanzlichen Vegetation verwendet werden. Empfohlen werden Ligister, Bambuche, Feldahorn, Schneeballen, Pfaffenstreuch.

(3) Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, sie sind aus landschaftstypischen Natursteinen herzustellen.

(4) Bei Garagenzufahrten ist nur die Befestigung der Rampe zulässig.

§ 5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken von mehr als 1,00 m gegenüber den angrenzenden Geländehöhen sind unzulässig. Bei Geländemodellierungen sind Böschungsneigungen von höchstens 1:3 zulässig.

§ 6 Heizungen

(1) Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen und zur Schonung der Luftqualität wird die Verwendung von Kohle und flüssigen Brennstoffen in Heizungsanlagen ausgeschlossen.

(2) Alternative Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sich diese in ihrer Ausführung den Gestaltungsvorschriften unterordnen.

§ 7 Dachausbildung und Dachdeckung

(1) Es sind nur Satteldächer zulässig. Versetzte Dachflächen sind unzulässig. Bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 35°bis 45°Grad zulässig.

(2) Garagendächer sind in gestalterischem Zusammenhang mit den Wohnhäusen mit einem geneigten Dach von mindestens 30° zu gestalten.

(3) Gauben sind zulässig. Die Gauben in ihrer Gesamtheit höchstens 50% der Trauflänge des Hauptdaches einnehmen und müssen zu Traufe, First und Ortgang mindestens 1,5 m Abstand haben. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

(4) Als Farbe für die Dachbeindeckung sind rot- und rotbraune Töne zulässig.

(5) Bei Wohnhäusern die auf ost- oder südwestwärts der Erschließungsseite gelegenen Grundstücken errichtet werden, darf die Traufhöhe höchstens 4,50 m, gemessen von der Fahrbahnmitte aus gemessenen Erschließungsstrassen liegen. Bei Wohnhäusern die auf nord- oder ostwärts der Erschließungsseiten gelegenen Grundstücken errichtet werden, darf die Traufhöhe höchstens 4,50 m, gemessen von der Fahrbahnmitte aus gemessenen Erschließungsstrassen liegen. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Verlängerungslinie der Aussenkante der aufgehenden Kaussenwand mit der Dachhaut.

§ 8 Befreiungen

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

1. die städtebauliche Zielsetzung, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 und des mit der Gestaltungssatzung bezweckte Ziel nicht berührt wird;
2. Gründe 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 dem öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

(3) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet, erteilt werden, wenn dadurch die Zielsetzung erhalt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgte Zweck erfüllen oder wenn der Antragsteller die Erreichung dieses Zwecks mit der im einvernehmen ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 113 Abs. 1 Nr. 20 der hessischen Bauordnung handelt, wer den in § 118 HBO getroffenen Anordnungen zuwider handelt.

2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- geahndet werden, soweit die Bauordnungsbehörde der Stadt Bad Homburg oder Landgrafen mit Strafe bedroht ist.

STADT BAD HOMBURG V.D.H.
BEBAUUNGSPLAN NR.70
„IM BIRNBAUMFELD"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach den Stande von ...03/88..... übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe, ... Der Landrat des Hochtaunuskreises Katasteramt

den ..03.1991.....

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ...06.07.1989..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht:

In Taunus Kurier am ..... 01.09.1989.....
In der Taunus-Zeitung am ..... 01.09.1989.....
In der Frankfurter Rundschau am ..01.09.1989.....

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

den ..19.04.1991..... ( ) ...gez.Weber..... Weber Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom ..14.08.1989..... bis ..15.09.1989..... beteiligt.

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

den ..19.04.1991..... ( ) ...gez.Weber..... Weber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..20.01.1992..... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurde vom ..22.01.1992..... bis ..24.02.1992..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:

In Taunus Kurier am ..... 10.01.1992.....
In der Taunus-Zeitung am ..... 10.01.1992.....
In der Frankfurter Rundschau am ..10.01.1992.....

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

den ..19.04.1991..... ( ) ...gez.Weber..... Weber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..28.01.1992..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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

den ..19.04.1991..... ( ) ...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 15.07.1992. Az.: IV/34- 61d 01/01 - Bad Homburg -103-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
i.A. Gross

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und wird gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

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

den ..02.08.1992..... ( ) ...gez.Weber..... Weber Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in

dem Taunus Kurier am ..06.08.1992.....
der Taunus-Zeitung am ..06.08.1992.....
der Frankfurter Rundschau am ..06.08.1992.....

Der Bebauungsplan ist somit am ..06.08.1992..... rechtsverbindlich geworden.

ÜBERSICHT

BEBAUUNGSPLAN NR.70

„IM BIRNBAUMFELD"

FASSUNG VOM: 18.11.1991
28.12.1992

DEZERNAT IV — STADTPLANUNGSAMT

(WEBER) STADTRAT — (DIPL.-ING. LOTZ) AMTSLEITER

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.HÖHE
STADTPLANUNGSAMT - MARIENBADER PLATZ 1 - 6680 B/D HOMBURG V.D.HÖHE